جمهورية العراق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

الجامعة العراقية / كلية الآداب

قسم الجغرافية ونظم المعلومات الجغرافية



كفاءة المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد وسبل تنميتها للمدة (2003-2020)

رســـالــة تقـدم بــها الطالب

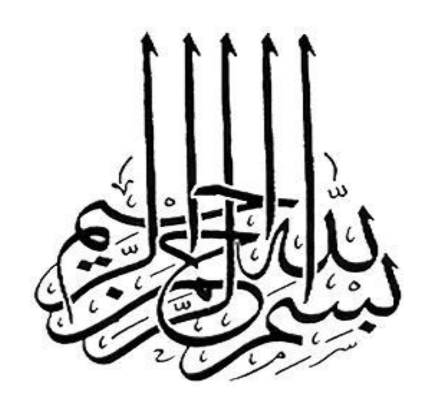
محمد عبد الستار إسماعيل العاني

إِلى مجلس كلية الآداب-الجامعة العراقية وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في الجغرافية

بإشـــراف

أ. د. أحمد صباح مرضي الجنابي

1443 هـ 2021 م



(وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي
الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ
بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آلَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ)

صدق الله العظيم

الأعراف: الآية (74)

إقرار المشرف

أَشـهد أن إعداد هذهِ الرسـالة الموسـومة بــ **(كفـاءة المجمعات السـكنية العامودية فـي مدينـة بغداد وسبل تنميتهـا للمـدة 2003-2020)** المقـدمة مـن قـبل الطالـب **(محمد عبد الستار إسماعيل العاني)** قد جرت تحت إشرافي في قسم الجغرافية ونظم المعلومات الجغرافية_ كلية الآداب_ الجامعة العراقية، وهي جزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في الجغرافية.

التوقيع:

أ. د: احمد صباح مرضي الجنابي

التاريخ: / / 2021م

وبناءً على التوصيات المقـدمة مـن قـبل المشرف والمقـوم اللغـوي والمقـوم العلمي أرشـح هذهِ الرسـالة للمنـاقشـة.

التوقيع:

أ. م. د: براء كامل عبد الرزاق العاني

رئيس قسم الجغرافية

التاريخ: / /2021 م

إقرار الخبير اللغوي

أشهد ان هذهِ الرسالة الموسومة بـ **(كفاءة المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد وسبل تنميتها للمدة 2003-2020)** المقدمة من قبل الطالب **(محمد عبد الستار إسماعيل العاني)** لنيل درجة الماجستير في الجغرافية، قد تم تقويمها لغوياً ونحوياً من قبلي، وبذلك أصبحت سليمة من الناحية اللغوية.

التوقيع:

الاسم:

التاريخ: / / **2021م**

إقرار الخبير العلمي

أشهد ان هذهِ الرسالة الموسومة بـ **(كفاءة المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد وسبل تنميتها للمدة 2003–2020)** المقدمة من قبل الطالب **(محمد عبد الستار إسماعيل العاني)** لنيل درجة الماجستير في الجغرافية، قد تم تقويمها علمياً من قبلي، وبذلك أصبحت سليمة من الناحية العلمية.

التوقيع:

الاسم:

التاريخ: / / 2021م

التوقيع:

الاسم:

التاريخ: / / 2021م

إقرار لجنة المناقشة

نشهد نحن رئيس وأعضاء لجنة المناقشة، بأننا أطلعنا على الرسالة الموسومة بـ **(كفاءة المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد وسبل تنميتها للمدة 2003-2020)** المقدمة من قبل الطالب **(محمد عبد الستار إسماعيل العاني)** في قسم الجغرافية ونظم المعلومات الجغرافية، وقد ناقشنا الطالب في محتوياتها، وفيما لهُ علاقة بها، ونرى أنها جديرة بالقبول لنيل درجة الماجستير في الجغرافية و بتقدير (جيد جداً عال).

التوقيع:
الاسم: أمجد رحيم محمد
المرتبة العلمية: أستاذ دكتور
التاريخ: / / 2021م
رئيساً

التوقيع:
الاسم: رفل أبراهيم طالب
المرتبة العلمية: أستاذ مساعد
التاريخ: / / 2021م
عضواً

التوقيع:
الاسم: براء كامل عبد الرزاق
المرتبة العلمية: أستاذ مساعد دكتور
التاريخ: / / 2021م
عضواً

التوقيع:
الاسم: احمد صياح مرضي الجنابي
المرتبة العلمية: أستاذ دكتور
التاريخ: / / 2021م
عضواً ومشرفاً

مصادقة مجلس عمادة كلية الآداب / الجامعة العراقية على قرار لجنة المناقشة

التوقيع:
الأستاذ الدكتور: حسين داخل البهادلي
عميد كلية الآداب / الجامعة العراقية
التاريخ: / / 2021م

الإهداء

إلى صاحب الفضل الأول والأخير إلى الهادي سوآء السبيل. . .الله عز وجل

إلى نبي الرحمة ومعلم البشرية ومنبع العلم. . . . محمد صلى الله عليه وسلم

إلى من لازلت ابكيه غياباً وفقداً وشوقاً أخي علي. . . . . .طيب الله ثراه

إلى من علمني العطاء وإلى من احمل اسمه بكل إباء. . . . . أبي

إلى نبع الحب ومن علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف. . . . . أمي

إلى من ساندتني في حياتي وخطت معي خطواتي. . . . . زوجتي

إلى السند والعضد والساعد أزف لكم الإهداء رفعةً وكرامة . . . أخوتي

إلى زهور حياتي أبنائي الاحباء حفظهم الله . . . . . .تبارك، علي، حارث

أهدي لكم ثمرة جهدي

الباحث

الشكر والتقدير

بعد الثناء والشكر لله سبحانه وتعالى وحمده على فضله وإحسانه حمداً يوافي نعمه ويكافئ مزيده وبتوفيق منه عز وجل.

أتقدم بوافر الشكر والتقدير إلى كل من ساندني لإنجاز هذا العمل المتواضع وأخص بالذكر الأستاذ الدكتور (احمد صباح مرضي الجنابي) لتفضله مشكوراً بتحمله عناء الإشراف على هذهِ الرسالة والذي لمست فيه مشرفاً نصوحاً وموجهاً دقيقاً إذ لم يبخل علي في نصائحه وتوجيهاته وفيض علمه وكرم أخلاقه وجهوده الكبيرة الذي كان له الأثر البالغ في إتمام متطلبات الدراسة وإخراجها على هذا النحو لما أبداه لي من مساعدات كثيرة ودعماً كبيراً وملاحظات قيمة أثناء إعداد هذهِ الدراسة وإظهارها بالصورة التي هي عليها.

ومن دواعي شكري وتقديري إلى عمادة كلية الآداب، الجامعة العراقية ورئاسة قسم الجغرافية ونظم المعلومات الجغرافية والمتمثلة بالأستاذ المساعد دكتور (براء عبد الرزاق العاني) وإلى جميع أساتذة قسم الجغرافية وبالأخص الأستاذ المساعد دكتور (مثنى ناظم داوود العبيدي) الذين كان لهم الفضل بعد الله في تدريسي في السنة التحضيرية فجزاهم الله عني خير الجزاء.

ومن واجب العرفان بالجميل أن أتقدم بفائق شكري وعظيم أمتناني إلى أخي وصديقي الأستاذ المساعد دكتور (علي ياسين عبد الله) على مساندته لي طيلة مدة الدراسة.

وعرفاناً بالجميل أقدم شكري الى الست (زكية كاظم) أمينة مكتبة كلية الآداب في جامعة بغداد وأخي الأستاذ (ياسر ماجد البهادلي) فيما أبدوه لي من مساعدة في إمدادي بكافة المصادر التي أغنت دراستي فوفقهما الله لما يحب ويرضى. ولا أنسى فضل إخوتي وزملائي في مساندتهم لي طيلة مدة الدراسة، وأخص بالذكر (بكر بهجت، طالب محسن، محمد امين، عبد المجيد محمد، سهاد قاسم، هديل غازي).

المستخلص

إنَّ البناء العامودي هو نظام اقتصادي واجتماعي متطور، وهو نمط أعتمدته كثير من الدول لأنها وجدت فيه الحل لكثير من مشكلات السكن، وان هذا النمط يعد البديل الأمثل لإيقاف التوسع الأفقي في المدن والذي يتضمن الكثير من السلبيات ان لم يكن وفق دراسات تخطيطية صحيحة، وان البناء العمودي يمتاز بسرعة التنفيذ لأعداد كبيرة من الوحدات السكنية مقارنة بالنمط الأفقي. جاءت هذهِ الدراسة لتسلط الضوء على نشأة وتطور مشاريع الإسكان العامودية في مدينة بغداد، واستعراض أهم المراحل التاريخية لبناء المدينة وتطورها، وكذلك استعراض أهم المخططات الأساسية والتي وضعت من اجل ذلك، والتركيز على أهم العوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية المؤثرة في بناء وتطور المجمعات السكنية العامودية الاستثمارية في منطقة الدراسة، فضلاً عن الكشف عن مواقع تلك المجمعات وتوزيعها الجغرافي والمؤشرات الإسكانية المقرة من قبل وزارة الاعمار والإسكان والتي تبين مدى كفاءتها في حل مشكلة السكن من النواحي الاقتصادية والاجتماعية، وكذلك تسليط الضوء على أهم المشكلات والمعوقات التي تقف حائلاً دون بناء وإنجاز هذه المجمعات، وقد شملت الدراسة (14) وحدة بلدية ضمن حدود العاصمة بغداد، ووزعت خلال الدراسة (521) استمارة استبيان على المجمعات السكنية، لمعرفة ما يعانيه ساكني تلك المجمعات من مشاكل وتحديد نسبها والتي يبلغ عددها (18) مجمعاً، وقد صنفت في هذه الدراسة إلى مجمعات منجزة وأخرى غير منجزة هذا من جانب، ومن جانب أخر توصلت الدراسة إلى ان نمط توزيعها في مدينة بغداد كان متباعداً وغير منتظم، وذلك من خلال استخدام بعض أساليب التحليل المكاني والمتمثلة بقرينة (الجار الأقرب) وكذلك استخدام تحليل المسافة المعيارية، وقد أثبتت هذه الأداة ان عدد المجمعات التي تقع ضمن الدائرة المعيارية (10) مجمعات، أما عن المجمعات التي تقع خارج الدائرة إذ بلغ عددها (8) مجمعات، أي ان نسبة (55.5 %) من هذه المجمعات تتوزع على (20 %) من مساحة منطقة الدراسة، مما يدل على إنّ المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد قليلة التركز حول مركزها. وأن تركز المجمعات السكنية في منطقة الدارسة كان في الجانب الغربي (الكرخ) أكثر من جانبها الشرقي (الرصافة)، مما يتطلب بناء مجمعات سكنية جديدة في المناطق ذات الكثافة السكنية المرتفعة، وتوزيعها مكانياً وبشكل متوازن في منطقة الدراسة.

قائمة المحتويات

قائمة الجداول

قائمة الخرائط

قائمة الأشكال

قائمة الصور

قائمة الملاحق

المقدمة

المقدمــة

تُعدُّ مشكلة السكن من المشكلات المعقدة في العراق بشكل عام وفي مدينة بغداد بشكل خاص وهي مشكلة امتدت جذورها طيلة الفترة الحديثة من تاريخ العراق. ويُعدُّ الأمن السكني جزءاً مكملاً لأمن الدولة واستقرارها واستقلالها السياسي، ولهُ أهمية لا تقل عن أهمية الأمن الغذائي والأمن المائي لأي دولة ويمثل السكن المطلب الأساس للسكان يأتي بعد الغذاء والماء في ترتيب الأهميات، ويُعرف السكن بأنه الحيز المكاني الذي يتم فيه العيش براحة واستقرار ويتجسد ذلك من خلال توفير الخدمات المساعدة والتسهيلات التي تقدم لشاغليه.

أما السياسات الإسكانية فتُعرف بأنها مجموعة منتظمة من المقاييس والأليات التي تحكم سوق المساكن بغية ضمان التوازن بين العرض والطلب السكني في ظل قواعد السعر والكمية. وان السكن اللائق هو حق من حقوق الأنسان وحاجة من حاجاته الأساسية ويجب تمكينه من الحصول عليه ضمن بيئة عمرانية ملائمة، وللسكن آثار اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية، لذا فأن الاهتمام بالسكن يرجع إلى العهد الملكي، إذ تم استدعاء مؤسسة دوكسيادس سنة(1959) لوضع الدراسات والمخططات الأساسية لمدينة بغداد، ثم مؤسسة بول سيرفس البولندية سنة(1975) لوضع مخطط الإسكان العام، إضافة إلى ذلك قدم مجموعة باحثين عراقيين دراسة عن السياسة السكنية سنة (1986) وقد اعتمدت هذهِ الدراسة استراتيجية التنمية المكانية سنة (1988) والتي امتدت إلى سنة (2000) في حينها، وأجمعت هذهِ الدراسات على وجود عجز سكني خطير في العراق، قدرته الدراسات أعلاه (453) ألف وحدة، (1.38) مليون وحدة، (4.2) مليون وحدة على التوالي.

ويتضح لنا من خلال هذهِ الدراسات ان هناك عدم انسجام بين الخطط والتنمية المكانية ويرجع ذلك لوجود قصور في أساليب احتساب الحاجة إذ غالباً ما تميل الدراسات التخطيطية إلى وضع سقف إسكاني ينبغي الوصول إليه من دون إيضاح الخصائص الأخرى المؤثرة في تحديد الحاجة السكنية ليس فقط من خلال تقدير العدد المطلوب للوحدات السكنية خلال مدة زمنية محددة بل باعتماد مفهوم الكثافات الإسكانية وأحجام الأسر والأنماط السكنية لما لها من تأثير على تحديد ملامح التطوير الإسكاني للمناطق الحضرية.

أولاً:-مشكلة البحث

تتلخص مشكلة الدراسة بالتساؤلات الأتية:-

1- كيف نشأت وتطورت المجمعات السكنية في مدينة بغداد؟
2- ماهي العوامل الجغرافية المؤثرة في بناء وتطور المجمعات السكنية في مدينة بغداد؟
3- ماهي صورة التوزيع الجغرافي للمجمعات السكنية في مدينة بغداد؟
4- ماهي المشكلات والمعوقات والتوجهات المستقبلية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد؟

ثانياً:-فرضية البحث

إنّ فرضية البحث تُحدد بالأمور الأتية:-

1-لقد نشأت وتطورت المجمعات السكنية في مدينة بغداد وتوسعت منذ قيام الحكم الوطني سنة (1921) ولغاية الآن.

2- كيف إنَّ العوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية لها تأثير كبير في بناء وتطور المجمعات السكنية في مدينة بغداد.

3-تتوزع المجمعات السكنية بشكل متباين في مدينة بغداد.

4-إنّ أبرز المشكلات والتحديات التي تواجه بناء وتطور المجمعات السكنية في مدينة بغداد والتي أبرزها قصور السياسات الإسكانية والإدارية وان التوجهات المستقبلية في البلاد نحو استخدام هذا النمط وهو المجمعات السكنية العامودية لحل مشكلة السكن في مدينة بغداد.

ثالثاً:- مبررات البحث

رغبة الباحث في دراسة المجمعات السكنية كونها تمثل الحل لإحدى اهم المشكلات التي تعاني منها المدن العراقية وخاصة مدينة بغداد وهي مشكلة السكن، وحسب علم الباحث ان المجمعات السكنية العامودية الجديدة للمدة (2003-2020) لم تدرس في تخصص جغرافية التنمية.

رابعاً:- هدف البحث

1-بيان دور الجغرافي في حل المشكلات التنموية في الجانب التطبيقي في مناطق العراق وبخاصة في العاصمة بغداد.

2-تهدف الدراسة إلى حصر ودراسة المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد من خلال البيانات الحديثة وتقديمها إلى أصحاب القرار في الدولة لغرض المساهمة في حل مشكلة السكن في مدينة بغداد.

3-دراسة العوامل الجغرافية المؤثرة في هذا النمط من أنماط الإسكان.

4-الوقوف على مشكلات المجمعات السكنية العامودية ووضع الحلول المناسبة لها من خلال المقترحات التي ستقدمها الدراسة.

5-بيان دور الاستثمار والقطاع الخاص في المساهمة في تطوير المناطق من خلال بناء المجمعات السكنية.

خامساً:-حدود منطقة البحث

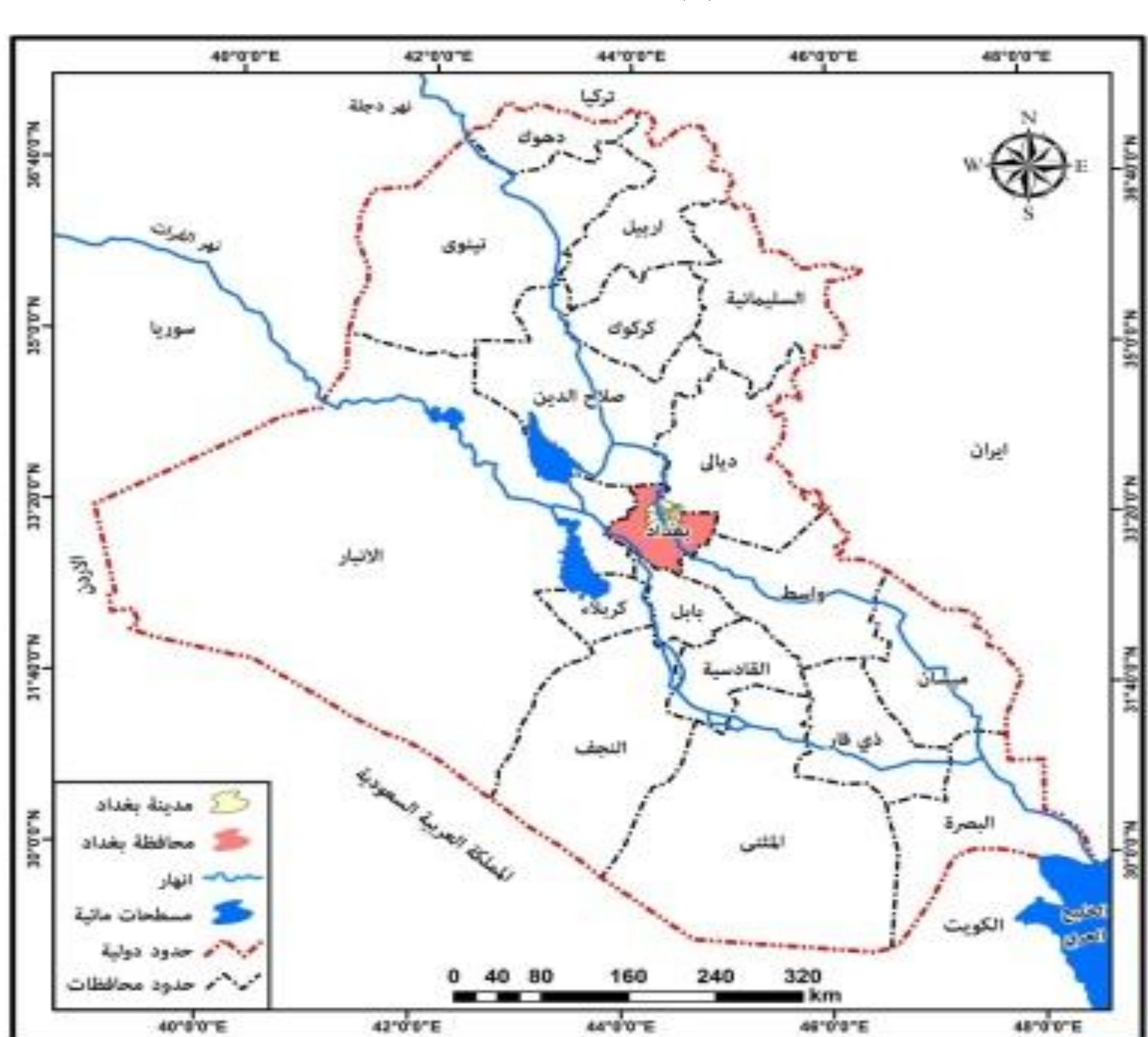
1-الحدود المكانية:-

يتمثل البعد المكاني للدراسة بموقع مدينة بغداد من العراق وبالحدود الإدارية للمدينة بحسب الوحدات البلدية، يُنظر خريطة (1). أما عن الموقع الفلكي لمنطقة الدراسة، فهو محط اهتمام البحث في هذا المجال، والهدف من ذلك حصر منطقة الدراسة من جهة وتحديد طبيعة مُناخها من جهة أخرى، فمدينة بغداد تقع بين دائرتي عرض (33.11.00ً -33.29.00ً) شمالاً وخطي طول (44.11.00ً -44.34.00ً) شرقاً وبهذا فأن مدينة بغداد تتوسط العراق، فيحدها من الشمال محافظة صلاح الدين أما من الشرق والشمال الشرقي محافظة ديالى، ومن الجنوب والجنوب الشرقي محافظة واسط ويحدها من الجنوب والجنوب الغربي محافظة بابل أما حدودها الغربية فتتمثل بمحافظة الانبار، وبحسب موقع المدينة من دوائر العرض يصفها المناخيون بأنها تقع ضمن المناخ الشبه صحراوي [(1)]، وأيضاً ومن خلال هذا الموقع يتم تحديد نوعية سطحها وبنيتها الجيولوجية وأثر كل ذلك في تركز المشاريع الإسكانية الهادفة إلى سد العجز السكني التي تعاني منها منطقة الدراسة نتيجة التوسع الحضري، وارتفاع التركز السكاني فيها. أما عن المساحة، فمن جدول (1) يتبين أن مدينة بغداد قد قسمت إلى(14) وحدة بلدية، بلغت مساحتها (88552/هكتار) وان الوحدات البلدية توزعت على جانبي المدينة، الذي يقسمها نهر دجلة إلى قسمين، فكان جانبها الغربي (الكرخ) قد أحتوى على (6)

(1) سالار علي الدزيي، مناخ العراق القديم والمعاصر، الطبعة الأولى، دار الشؤون الثقافية العامة، بغداد، 2013، ص86.

وحدات بلدية، وأما جانبها الشرقي (الرصافة) فقد أحتوى على (8) وحدات بلدية، ومن شكل (1) وخريطة (2) يتبين أن أراضي بلدية الرشيد قد حلت في المرتبة الأولى من حيث المساحة والتي بلغت (13584/هكتار) فيما تباينت باقي البلديات من حيث المساحة، وجاءت في المرتبة الأخيرة بلدية الصدر الثانية من حيث المساحة والتي بلغت (2089/هكتار) [(1)].

خريطة (1) موقع مدينة بغداد من العراق



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- وزارة الموارد المائية، الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية لسنة 2010، بمقياس (1:1000000) وخريطة محافظة بغداد الإدارية لسنة 2017، بمقياس (1:1500000).

2- أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية، خريطة مدينة بغداد الإدارية، بمقياس (1:50000) 2020.

---

(1) أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS، مساحة وسكان مدينة بغداد (بيانات غير منشورة) لسنة 2020.

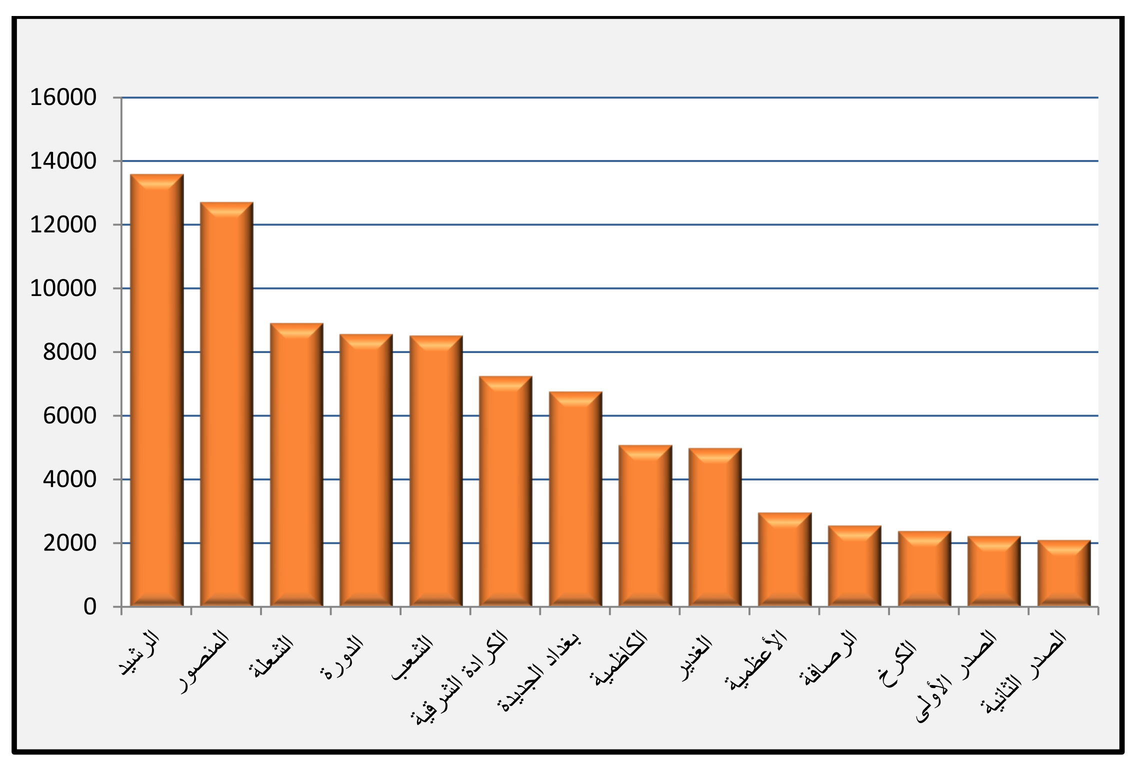
جدول (1) مساحة بلديات مدينة بغداد لسنة 2020.

ت	اسم البلدية	المساحة/هكتار	النسبة %
1	الرشيد	13584	15.34
2	المنصور	12712	14.35
3	الشعلة	8909	10.06
4	الدورة	8564	9.67
5	الشعب	8517	9.61
6	الكرادة الشرقية	7247	8.18
7	بغداد الجديدة	6762	7.63
8	الكاظمية	5080	5.73
9	الغدير	4992	5.63
10	الأعظمية	2953	3.33
11	الرصافة	2547	2.87
12	الكرخ	2381	2.68
13	الصدر الأولى	2215	2.50
14	الصدر الثانية	2089	2.87
المجموع		88552	%100

المصدر: أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافيGIS ، مساحة وسكان مدينة بغداد لعام 2020.

إنّ مساحة المدينة وكثافة سكانها يرتبطان بعلاقة طردية بعملية بناء المشاريع الإسكانية، فكلما ازدادت مساحة المدينة وكان عدد سكانها كبير، كلما احتاجت إلى مشاريع إسكانية أكثر، فمدينة بغداد بمساحتها الواسعة وعدد سكانها الكبير، قد عانت كباقي المدن العراقية من عجز سكني متفاقم، ناتج عن تقادم الرصيد السكني، وقلة أنتاج الوحدات السكنية، بسبب الحروب والحصار الاقتصادي الذي فرض على البلد، وكذلك لخصوصيتها التي تتميز بها عن باقي المدن الأخرى، احتاجت مدينة بغداد إلى مشاريع إسكانية كثيرة، فكانت المنافسة كبيرة على مساحات الأرض لتشييد المجمعات السكنية فمن الملاحظ ان الوحدات البلدية تباينت من حيث عدد المشاريع السكنية التي بنيت ضمن مساحاتها فمنها من احتوت على أكثر من مشروع وبعضها من خلا منها.

شكل (1) نسب المساحة في مدينة بغداد حسب الوحدات البلدية لسنة 2020

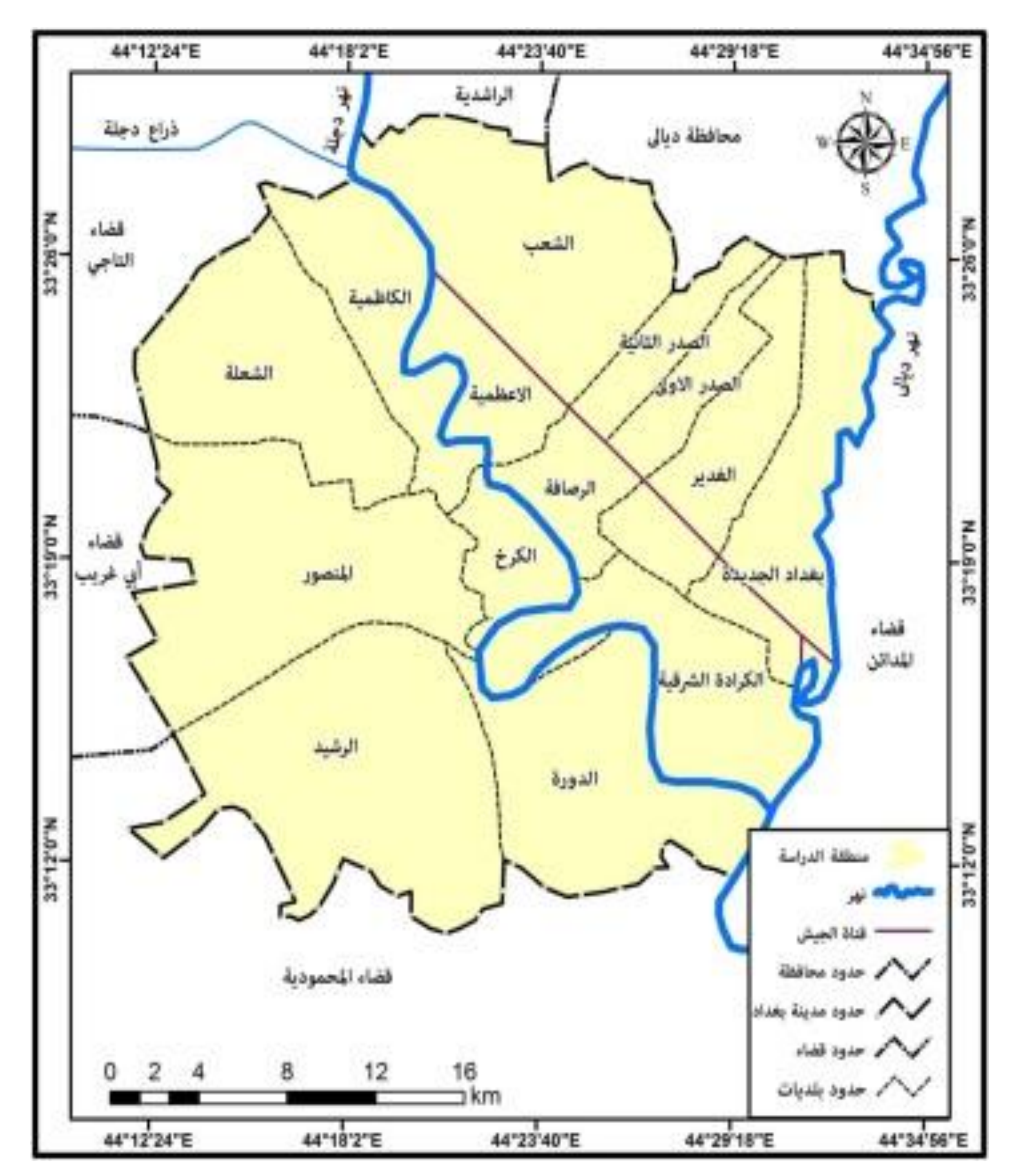


المصدر:- من عمل الباحث بالإعتماد على جدول (1)

2-الحدود الزمانية:-

يتمثل البعد الزماني بدراسة واقع حال المجمعات السكنية في مدينة بغداد وبالاعتماد على بيانات المدة ما بين (2003-2020) من قبل وزارة التخطيط الجهاز المركزي للإحصاء والدراسة الميدانية التي قام بها الباحث خلال مدة الدراسة بين سنتي (2020-2021).

خريطة (2) موقع مدينة بغداد من الأقضية والمحافظات في العراق لسنة 2020



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- وزارة الموارد المائية، الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية لسنة 2010، بمقياس (1:1000000) وخريطة محافظة بغداد الإدارية لسنة 2017، بمقياس (1:1500000).

2- أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية، خريطة مدينة بغداد الإدارية، بمقياس (1:50000) 2020.

سادساً:- منـهج البحث

اعتمدت الدراسة على المنهج التاريخي في الفصل الأول لبيان نشأة وتطور المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد، وتم استخدام المنهج الوصفي في الفصل الثاني لدراسة العوامل الجغرافية المؤثرة في بناء وتطور المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد، أما المنهج التحليلي فتم استخدامه في الفصل الثالث من خلال التوزيع الجغرافي والمعايير الأساسية للإسكان للمجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد وكذلك لغرض تحليل استمارة الاستبيان، بالإضافة إلى استخدام التقنيات الحديثة مثل برنامج نظم المعلومات GIS فضلاً عن استخدام بعض الأساليب الإحصائية المستخدمة في الجغرافية لخدمة هدف البحث.

سابعاً:-هيكلية البحث

تضمنت الدراسة أربعة فصول تباينت بما احتوت من مباحث بحسب ما اقتضته الضرورة، فضلاً عن جملة من الاستنتاجات والمقترحات حيث جاء الفصل الأول بعنوان (نشأة وتطور مشاريع الإسكان في مدينة بغداد) وقد تضمن مباحث عديدة منها، لمحة تاريخية عن مدينة بغداد والمخططات الأساسية لها، وكذلك مراحل نمو وتطور مشاريع الإسكان فيها، إضافة إلى مراحل تطور الإسكان العامودي في العراق ومنطقة الدراسة، وأخيراً تطرق هذا الفصل إلى النمط العامودي موضحاً مزاياه الاقتصادية والاجتماعية بالمقارنة مع الأنماط الأخرى.

في حين تناول الفصل الثاني (العوامل الجغرافية المؤثرة في بناء وتطور المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد) وقد تضمن مبحثين أساسيين هما العامل الطبيعي والبشري ومدى تأثيرهما في بناء المجمعات السكنية العامودية في المدينة، إضافة إلى العوامل الأخرى والمتمثلة بالعوامل الاقتصادية والخدمات ومدى توفرها داخل المجمعات وأخيراً أثر عامل النقل في اختيار مواقع تلك المجمعات وللمدة (2003-2020).

في حين تناول الفصل الثالث (التوزيع الجغرافي والمعايير الأساسية للإسكان للمجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد) ثلاثة مباحث، تناول المبحث الأول واقع المجمعات وتوزيعها الجغرافي في مدينة بغداد، أما المبحث الثاني تناول المؤشرات الأساسية لتخطيط المجمعات السكنية ودورها المهم في إبراز هذهِ المجمعات بالصورة التي تضمن الغاية من أنشائها، أما المبحث الثالث والأخير تناول بعض أساليب التحليل المكاني والمتمثلة بالمسافة المعيارية وقرينة الجار الأقرب لبيان نمط توزيع المجمعات داخل المدينة. فضلاً عن تحليل استمارة الاستبيان.

أما الفصل الرابع فقد جاء بعنوان (المشكلات والمعوقات والتوجهات المستقبلية للتنمية العمرانية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد) وتضمن هذا الفصل ثلاث مباحث رئيسة، تناول المبحث الأول مشاكل ومعوقات أنشاء وإنجاز المشاريع الإسكانية العامودية في مدينة بغداد منها، التخطيطية والإدارية والفنية والاقتصادية والخدمية، أما المبحث الثاني فقد تضمن التوجهات المستقبلية للتنمية العمرانية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد وفق خطط أمانة بغداد ووزارة التخطيط العراقية لغاية سنة 2030. أما المبحث الثالث تضمن بعض المقترحات والحلول للحد من مشكلة السكن في مدينة بغداد.

ثامناً:- مصادر البحث

الدوائر الرسمية:- والتي ساعدت على إعطاء البيانات والمعلومات اللازمة لغرض إتمام الدراسة، ومن أبرزها وزارة التخطيط والدوائر التابعة لها، ووزارة الأعمار والإسكان، وامانة بغداد وهيئة استثمار بغداد، فضلاً عن مجموعة من الدوائر والجهات الحكومية الأخرى والتي ساهمت في رفد هذهِ الدراسة بالبيانات اللازمة لإكمال متطلباتها.

العمل المكتبي:- والذي تضمن الاطلاع الواسع على الأطاريح والرسائل العلمية، إضافة إلى الكتب والبحوث والمراجع والدوريات التي تتعلق بأدبيات موضوع الدراسة وبكافة جوانبه.

العمل الميداني:-والذي يتمثل بالدراسة الميدانية التي قام بها الباحث للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد، وللمدة من (2021/2/27) إلى (2021/5/15) وكذلك الإعتماد على إستمارة الاستبيان الخاصة بالدراسة والمقابلات الشخصية والمشاهدات والملاحظات التي تم توثيقها.

تاسعاً:- حجم العينة

تم اختيار عينة من مجتمع البحث، وتمثل بنسبة (5%) [1]، من مجموع عدد السكان لأربع مجمعات والبالغ عددهم (10420) نسمة، وعليه كان عدد العينة المبحوثة (521)، وتم تحليل البيانات من خلال تبويبها في جداول في الفصل الثالث.

---

* يكون حجم العينة (20%) عندما يكون حجم المجتمع الإحصائي المدروس مئات، و(10%) لمجتمع يبلغ (بضعة ألف) ونسبة (5 %) لمجتمع كبير جداً يبلغ عشرات الالاف. للمزيد الاطلاع على:

(1) احمد سلمان عودة، فتحي حسن ملكاوي، أساسيات البحث العلمي في التربية والعلوم الإنسانية، مكتبة الكتاني، اربد، الطبعة الثانية، 1992، ص168.

الفصل الأول

نشأة وتطور مشاريع الإسكان في مدينة بغداد

تمهيد

إنّ الحصول على مسكن مطلب أساس لكل اسرة لما يوفر لهُا من استقرار وتحقيق لتطلعاتها فالسكن ليس هو المأوى فقط وإنما يضاف اليه كل التسهيلات الاخرى التي تربط الفرد والاسرة بمجتمع المستقرة وفعالياتها، وتربط المستقرات الحضرية بمجتمع الإقليم، وهكذا فهناك في واقع الامر تكامل بين الإسكان والتنمية الحضرية على مستوى المدينة، فهما النشاطان اللذان تلتقي عندهما التنمية الاقتصادية والاجتماعية [(1)]. سيتناول هذا الفصل، مراحل نشأة وتطور مشاريع الإسكان في العراق ومدينة بغداد، وكذلك أهم المخططات الأساسية التي أعدت لبناء المدينة وتطويرها، ومن ثم التركيز على النظام العامودي السكني ومراحل تطوره، وأهدافه، باعتبارهُ نظام اقتصادي واجتماعي متطور.

1-1 لمحة تاريخية عن مدينة بغداد

إنّ المدينة في نشأتها وسماتها تتأثر بالأحوال الجغرافية للرقعة التي تقوم عليها، وكذلك بمستوى علاقتها بظهيرها المحيط بها تبعاً لخصائص الموضع والموقع. وأهمية مدينة بغداد ليس في العراق فحسب بل ضمن محيطها الإقليمي والعالمي، وأن سبب اكتسابها هذهِ المكانة يرجع إلى تأريخها الحافل في عصر ازدهار الحضارة العربية الإسلامية وباعتبارها مركز الإشعاع الحضاري، وكذلك كونها عاصمة العراق وأكبر المدن فيه حيث يقدر عدد سكانها حوالي(6348020) نسمة سنة (2020) [(2)] وكان لهذا الأثر في تركيز الفعاليات السياسية والإدارية والاقتصادية فيها. وإذا رجعنا إلى أكثر من ذلك فأن أهمية مدينة بغداد تتجلى ببعض الميزات التي أشار اليها ابو جعفر المنصور عند اختياره لهُا عندما قال (أنما أريدُ موقعاً للناس، يرتفق بهم ويوافقهم لموافقته لي، ولا تغلو الأسعار عليهم ولا تشد فيه المؤنة، فأن أقيمت في موقع، لا يجلب اليه في البر والبحر شيئا غلت الأسعار وقلت المادة واشتدت المؤنة وشق ذلك على الناس) [(3)]. ومن خلال ذلك يتضح أهمية موقع مدينة بغداد منذ القدم وإلى وقتنا الحاضر وأن مدينة بغداد مرت بتحولات عديدة في مختلف المستويات، منها الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية حتى وصلت إلى ما هي عليه الأن، ينظر خريطة (3).

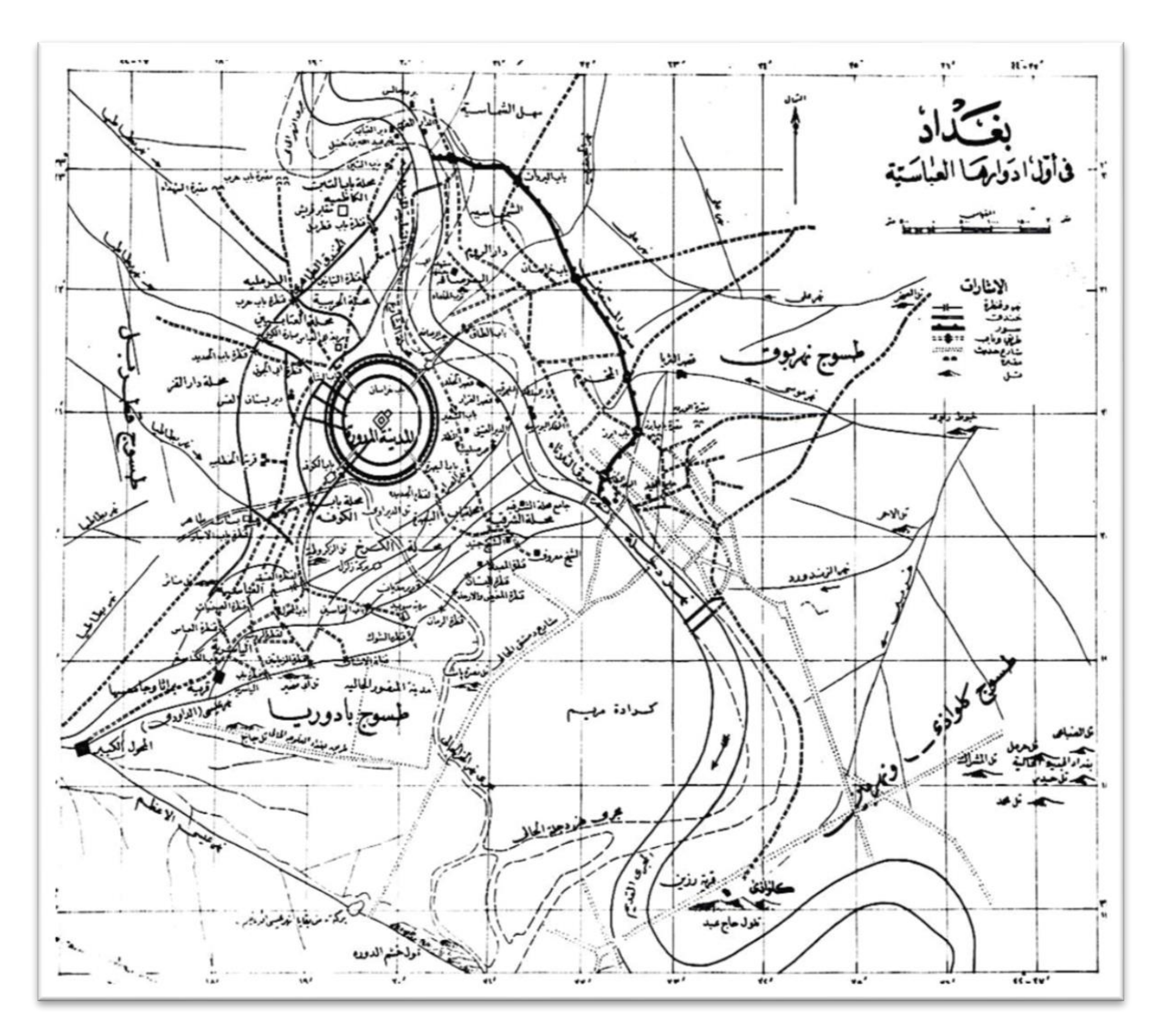
---

(1) عبد الصاحب ناجي البغدادي، نصير عبد الرزاق، مجلة الغربي للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد (10)، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، 2015، ص33.

(2) وزارة التخطيط، مديرية احصاءات السكان والقوى العاملة، تقديرات سكان العراق 2015-2018، ص17.

(3) طاهر مظفر العميد، تخطيط المدن الاسلامية، جامعة بغداد، كلية الآداب، 1986، ص347.

خريطة (3) موقع مدينة المنصور المدورة



المصدر: صالح فليح الهُيتي، تطور الوظيفة السكنيّة في مدينة بغداد الكبرى 1950-1970، ط1، مطبعة دار السلام، بغداد، 1976، ص 48.

1-2 مدينة بغداد- مرحلة تأسيس الدولة الوطنية الحديثة

لم تكن مدينة بغداد في بداية نشوئها سوى مساحات محدودة وذات وظائف متعددة، شأنها شأن المدن الأخرى، ومنذ نشأتها والتنافس بين مختلف الوظائف للاستيلاء على الأرض الذي كان حاضراً فيها [1]، فلهُذا كان تخطيط هذهِ المدينة وتنظيم استخدامات أراضيها السبيل الأمثل لتحقيق التوازن والسيطرة على ذلك التنافس، وأنها قد إنشات في جانب الكرخ في أول تأسيسها، ثم توسعت وامتدت لتشمل القرى والأديرة المجاورة لهُا وقد زادت مساحتها بعدما امتد عمرانها إلى(الرصافة) الجانب الأخر

(1) خولة غريب المالكي، التوسع الحضري وأثره في انحسار الأراضي الزراعية في مدينة بغداد، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، مقدمة إلى جامعة بغداد، كلية الآداب، قسم الجغرافية، 2011، ص3.

للنهر، ولم يتعدى جانبها الشرقي عن (10%) من مساحة الجانب الغربي (الكرخ) [1]. وقد مرت المدينة خلال تأريخها بمراحل مورفولوجية عديدة تكون من خلال تلك المراحل المظهر الخارجي لهُا وسيتم التطرق إلى مرحلة تأسيس الدولة الوطنية الحديثة [2]، إن بداية ممارسة الأفكار التصميمية والتخطيطية لمدينة بغداد الحديثة تزامنت مع الاحتلال البريطاني للعراق سنة (1917) والذي قام ببناء الطرق وتشييد الجسور في مدن العراق وقد نالت منه المدينة قسطاً يسيراً تمثل بشق الشوارع الواسعة نسبياً داخل الأحياء. ولكن بعد تأسيس الدولة العراقية، قامت الحكومة بجملة من الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية شملت جميع الوية البلد وكان لبغداد القسط الأكبر والجوانب العمرانية بشكل أساسي [3]. تمثلت الإصلاحات بتوسيع مناطق السكن فيها وأنشاء الجسور على نهر دجلة ومد شبكة من الطرق والشوارع وصولاً إلى المباشرة بإعداد المخططات القطاعية التفصيلية لأحيائها وانتهاءاً بإعداد المخطط الأساس لهُا. ان أولى المخططات الأساسية لمدينة بغداد بدأت من قبل المهندس الإنكليزي (ولسن Wilson) في عشرينات القرن الماضي وانتهائها بأعداد المخطط الأخير الذي أعدهُ مكتب الخطيب والعلمي ليكون الموجه والمسيطر على نمو المدينة حتى عام (2030) وهكذا أصبح عدد المخططات التي وضعت لتنمية وتطوير المدينة والمصادق عليها رسمياً (7) مخططات، جميعها عدت لتحقيق هدف رئيس هو الوصول إلى تصميم يتوافق مع الزمان والمكان ويستوعب المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية [4].

1-3 المخططات الأساسية لمدينة بغداد

عند اختيار مدينة بغداد عاصمة للدولة في الحكم الوطني سنة (1921) ساعد على توسع المدينة وخصوصا أنشاء خطوط النقل التي قامت بربطها بمدينة بيروت اللبنانية ومدينة همدان الإيرانية فضلاً عن اكتشاف النفط سنة (1927) والتي تُعدّ نقطة تحول في اقتصاد العراق، وتمتاز المخططات التي عدت لرسم المدينة عمرانياً، ليس فقط في أنها تركز في كل مرحلة على جانب مهم من جوانب التطوير التي تتطلبه المرحلة، وإنما مدى قدرة هذهِ المخططات على استيعاب الموروث العمراني والاستثمار للأرض عبر المراحل المورفولوجية للمدينة والتي ترسمها وتفرزها مديات تلك المخططات،

---

(1) أحمد سوسة، واخرون، بغداد عرض تاريخي مصور نشرته نقابة المهندسين العراقيين، مؤسسة رمزي للطباعة، بغداد،1969، ص40.

(2) خالص الاشعب، مدينة بغداد (نموها، بيئتها، تخطيطها)، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1982، ص26.

(3) محمد جاسم العاني، زهراء محمد العاني، المدينة بين النشأة وتطور الخصائص الحضرية، الطبعة الأولى، دار الرضوان للنشر والتوزيع، عمان، ص 349.

(4) خالص الاشعب، مصدر نفسه، ص116.

وأيضاً ما تفرزهُ حركة التطوير لاستعمالات الأرض فضلاً عن قدرة تلك المخططات على إشاعة التواصل بين نسيج المدينة المتميز [1]، أما عن أهم المخططات الأساسية لمدينة بغداد إبتداءاً من الحالة التي هي عليها وأنتهاءاً بالصورة التي يريدها المخطط. فهي كالتالي:-

1-3-1 مخطط ولسن.

يُعدُّ هذا المخطط من المحاولات الأولى لتخطيط مدينة بغداد الذي قدمه المهندس البريطاني (ولسن) في عشرينيات القرن الماضي. وقد كانت أهم أهدافه الأساسية إضافة مناطق سكنية بصورة أحياء سكنية للمناطق (العلوية، السعدون، الوزيرية)، بالإضافة إلى تنظيم شبكات الطرق الرئيسة لمدينة بغداد وقد قامت الجهات الرسمية بتشكيل وللمرة الاولى لجنة للنظر في هذا المقترح لتخطيط المدينة والاطلاع على ما جاء به هذا المقترح، ولكن لم يكتب النجاح لهُذا المخطط بسبب إنهاء عمل اللجنة بعد مدة قصيرة وذلك لعدم ملائمة الظروف لهكذا مخططات، فضلاً عن عدم تبلور أفكار إعداد المخططات في العراق [2].

1-3-2 مخطط (اف بركس وبرونونيفر) 1936.

أعتبر هذا المخطط من قبل المراقبون المحاولة الأولى لوضع مخطط أساس لمدينة بغداد، وقد كان هدفهُ الرئيس هو زيادة قابلية المدينة على استيعاب حجم سكاني كبير يصل إلى (500) ألف نسمة ولمدة عقدين. وكلفت الشركة المانية (اف بركس) من قبل الجهات المسؤولة بأعداد المخطط والمراقبة والتنفيذ، إلا أن هذا المخطط لم يكتب لهُ النجاح، بسبب ضعف الإمكانات المالية والإدارية التي تدعم تنفيذ وتوسيع هذا المخطط [3].

1-3-3 المخطط الأساس لشركة مينبريو وماكفارلس.

تم تقديم هذا المخطط في سنة 1954 من قبل الشركة البريطانية للتخطيط الحضري والتي تدعى (مينبريو وشركائه)، حيث جاء تصميمها دائري الشكل وكما هو موضح في صورة (1) وبقطر يقارب (1800هكتار)، وهنا اقترحت الشركة على أن تكون الطرق شعاعية، ومتجه إلى المركز، ويحيط بالمدينة شريط أخضر بعرض (200هكتار) والغرض منه منع انتشار العشوائيات حولها، إضافة إلى

---

(1) محمد جاسم العاني وزهراء محمد العاني، مصدر سابق، ص350.

(2) خالص الاشعب، مصدر سابق، ص120.

(3) امانة بغداد، تقرير التصميم الانمائي الشامل لمدينة حتى سنة 2000، اب 1973، ص16.

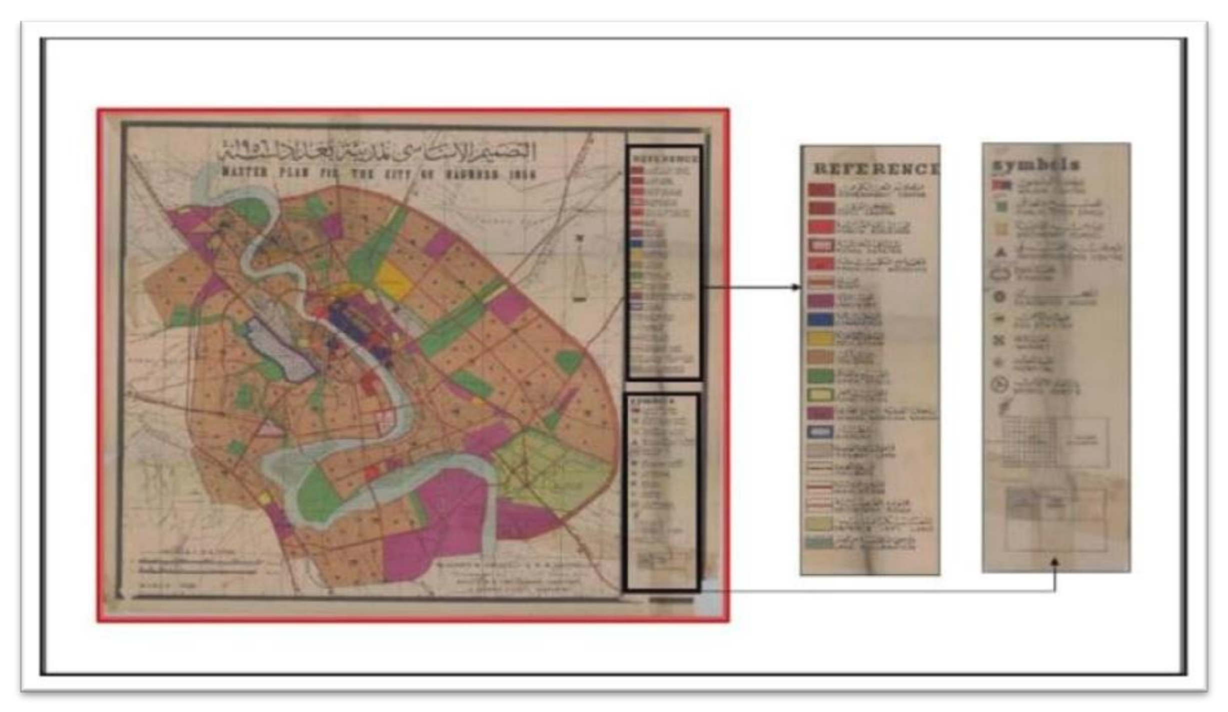
اقتراح تصميم سدة تقي المدينة من الفيضانات وعلى بعد (900هكتار) من الجهة الشرقية لنهر دجلة لكونها الجهة الواطئ، أما عن المقترحات التي تخص تطوير داخل المدينة فهي كالاتي [1]:-

1-هدم الأبنية القديمة وأضافه أبنية جديدة في مركز المدينة لأجل تجديدها فضلاً عن أنشاء مناطق مفتوحة.

2-أجراء تحسين شبكات الطرق وأنظمة النقل الداخلية لمدينة بغداد وربطها مع منافذ المدينة.

3-العمل على زيادة ربط جانبي المدينة (الكرخ والرصافة)، اقترحت الشركة أقامة خمس جسور جديدة على نهر دجلة. وبموجب هذا المخطط أن مدينة بغداد ستكون مليونيه أي يصل عدد سكانها حوالي (1.5) مليون نسمة بمساحة تقدر بـ(19.960هكتار)، وكانت الصورة المرسومة لمدينة بغداد لمدة (50) سنة، إلا أن ما ثبت أن هذا المخطط لا يصلح لخمس المدة التي وضع من أجلها إذ لم يمضي عقد من الزمن حتى وصل عدد سكان بغداد إلى ما يزيد عن مليون ونصف نسمة حسب تعداد سنة (1957). مما جعل هذا المخطط يقتصر إلى الدقة [2].

صورة(1) المخطط الأساسي المقترح من قبل شركة (مينبريو وماكفارلس) لمدينة بغداد سنة (1954)



المصدر : أمانة بغداد دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية Gis.

(1) محمد مكية، بغداد، اصدار الوراق المحدودة، لندن، طبعة 2، 2009، ص4.

(2) امانة بغداد، تقرير التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد، بيانات غير منشورة، حتى سنة 2000، آب، 1973، ص18.

1-3-4 المخطط الأساس لشركة دوكسايدس

شرعت الحكومة العراقية في منتصف الخمسينيات وبعد انتهاء صلاحية مخطط (منيبريو) بتكليف شركة دوكساديس بوضع مخطط أساسي مفصل لمدينة بغداد على أن يراعي التطورات الأساسية والاقتصادية والاجتماعية التي يعيشها العراق عامةً وبغداد بشكل خاص.

أضافة إلى الأخذ بالحسبان الأخطاء التي وقعت فيها المخططات السابقة، فضلاً عن زيادة قابلية استيعاب المدينة إلى (3) مليون نسمة للعشرين سنة القادمة، أن أبرز مقترحات المخطط كانت [1]:-

1-مدة المخطط من (1959) إلى (1978).

2-تحول شكل المدينة بغداد من الشكل الدائري الشعاعي الشوارع إلى الشكل المستطيل ذات الشوارع المستقيمة، وكما مبين في صورة (2).

3-إعتماد التقسيم الشطرنجي للمدينة من خلال نظام الشوارع المستقيمة والمتعامدة.

4-اقتراح ثلاث قنوات أروائية لنهر دجلة وقد نفذت أحداها في مطلع الستينيات (قناة الجيش) ومن خلال هذا المخطط جرى تقسيم المدينة إلى خمس قطاعات رئيسة يستوعب كل قطاع نصف مليون نسمة.

وقد تم فصل القطاعات بواسطة فواصل طبيعية كالنهر والمناطق المفتوحة وبشرية كالطرق، ووفق هذا المخطط وصلت مساحة بغداد إلى (50000هكتار) أي ضعف مساحة المدينة مما كانت عليه في المخطط السابق، وهنا أصبحت المدينة بموجب هذا المخطط عبارة عن مدينة مستطيلة بأبعاد بلغت (1800 X3100) هكتار [2].

---

(1) محمد مكية، بغداد، مصدر سابق، ص 9.

(2) أمانة بغداد، دائرة التصاميم، التقرير الإنمائي، لمدينة بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2000، ص16.

صورة (2) التصميم الأساس لمدينة بغداد من قبل شركة دوكسايدس سنة (1959)



المصدر: أمانة بغداد دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية Gis

1-3-5 المخطط الأساس لشركة بول سيرفس البولندية

بتكليف من الدولة العراقية سنة (1965) قامت الشركة البولندية (بول سيرفس) بأجراء دراسة تفصيلية دقيقة لأعداد تصميم أساس لمدينة بغداد. على أن يمثل هذا المخطط أطار زماني ومكاني للمدينة وللفترة من (1967-1990) ويجب أن يكون أعدادهُ وفق رؤية جديدة تستند إلى دراسة و مسوحات واسعة لتشمل جميع العناصر المؤثرة في أعداد المخططات الأساسية للمدن العالمية، وأهم ما جاء في هذا المخطط[1]: -

1-يمثل المخطط أطار زماني ومكاني لمدينة بغداد وللمدة (1967- 1990).

2-تسليط الضوء على أهم العوامل المؤثرة في المخططات الأساسية من دراسات سكانية وحجوم السكان المتوقعة ولعقدين من الزمن.

3-احتوى المخطط الأساسي توضيحات شاملة لاستعمالات الأرض المختلفة، ونسبة وكثافة كل منها.

4-التركيز على مستوى الأنشطة الاقتصادية وحجم العمالة، وكذلك الاهتمام بمستوى الخدمات الفوقية والتحتية والمجتمعية التي ترافق الزيادة السكانية المتوقعة وفق رؤية اقتصادية واجتماعية وعمرانية.

5-بموجب هذا المخطط قدر نمو السكان في مدينة بغداد من (1.6) مليون إلى (3.5) مليون ضمن المدة المحددة وبنسبة نمو (2%- 3.6%).

6-التوسع المساحي لمدينة بغداد سيكون أفقي وبشكل دائري على جهتي النهر [2]. ويظهر في جدول (2) وشكل (2) أن الوظيفة السكنية احتلت مرتبة الصدارة في نسبة ما تستهلكهُ الاستعمالات الأخرى من مساحة مدينة بغداد في سنة (1967).

وهذا ما يفسر تركيز المخططات السابقة على هذا الجانب المهم الذي يمس راحة الانسان واستقراره، وكما مبين في صورة (3).

---

(1) عقيل نوري ملا حويش، "العمارة الحديثة في العراق" دار الشؤون الثقافية، المجلد العاشر، العدد (20)، بغداد، 2006، ص28.

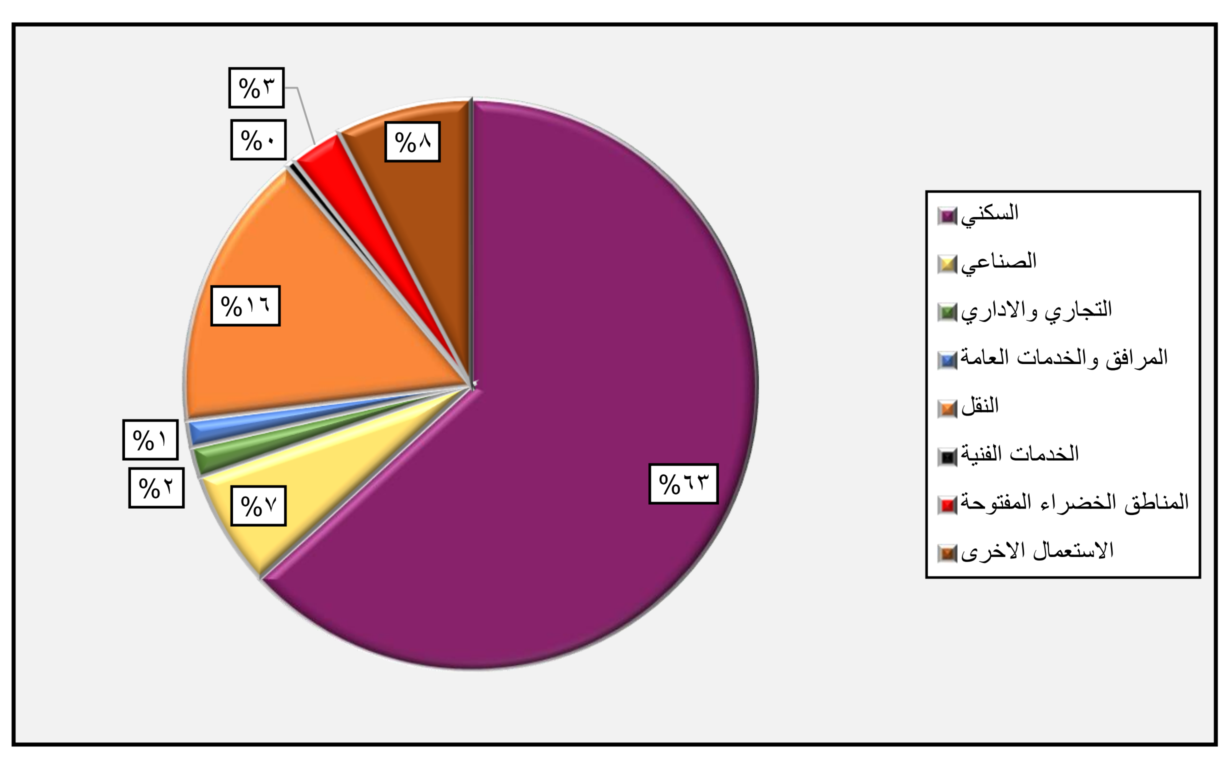
(2) خالص الاشعب، مصدر سابق، ص88.

جدول (2) توزيع مساحات استعمال الأرض في مدينة بغداد 1967.

ت	الاستعمال	المساحة/ هكتار	شخص/م2	النسبة المئوية %
1	السكني	15.180	101.1	62.6
2	الصناعي	1.560	10.4	6.5
3	التجاري والاداري	400	2.7	1.7
4	المرافق والخدمات العامة	350	2.4	1.5
5	النقل	3.740	24.9	15.7
6	الخدمات الفنية	120	0.8	0.5
7	المناطق الخضراء المفتوحة	690	4.6	2.9
8	الاستعمالات الاخرى	1800	12	8.6
	المجموع	238.4	158.9	%100

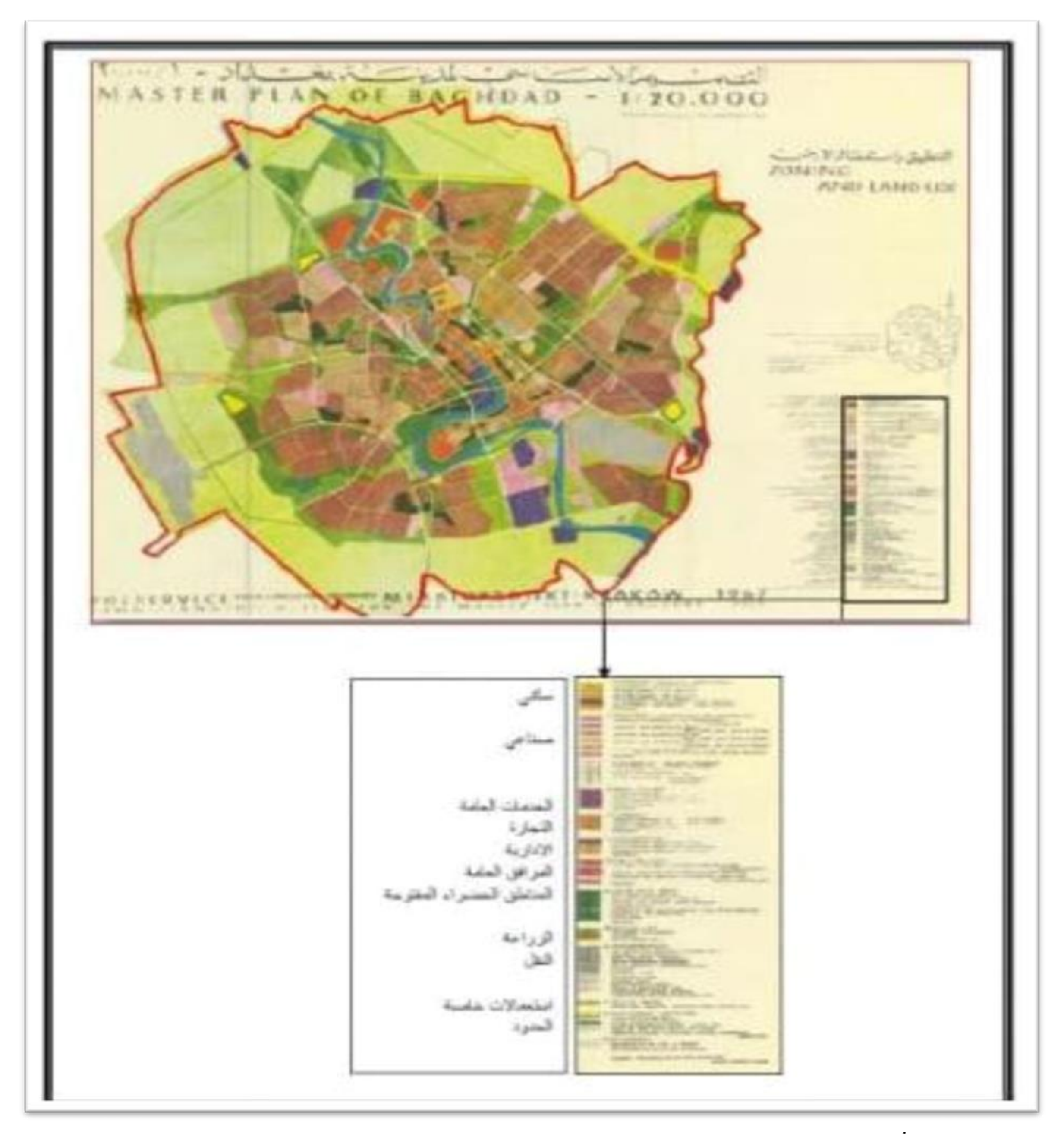
المصدر: خالص الاشعب، مدينة بغداد نموها، بنيتها، تخطيطها، دار الجاحظ للنشر بغداد، 1982، ص88.

شكل (2) نسب مساحات استعمال الارض في مدينة بغداد 1967.



المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (2)

صورة (3) التصميم الأساس (شركة بول سيرفس) لمدينة بغداد (1967)



المصدر: أمانة بغداد دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية Gis

1-3-6 المخطط الإنمائي الشامل لشركة- بول سيرفس (1973-2000)

يُعدُّ المحاولة الثانية من قبل شركة بول سيرفس البولندية بعدما دعيت هذهِ الشركة من قبل الدولة العراقية لإعداد المخطط الانمائي الشامل والذي يُعدُّ خطوة جديدة للتطوير، وأعتبر هذا المخطط بعيد عن التصورات الذي وضعها المخطط العام لنفس الشركة، وقد تضمن أعادة النظر بالمخطط الأساس السابق في ضوء التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي تشهدها مدن العراق وخصوصاً مدينة بغداد العاصمة، ومن أهداف هذا المخطط هي كالتالي[1]:-

1-تقييم الأثر الإقليمي لمدينة بغداد كونها عاصمة العراق ومركز لشتى الوظائف الحكومية السياسية والاقتصادية وصولاً إلى حالتها العربية والعالمية.

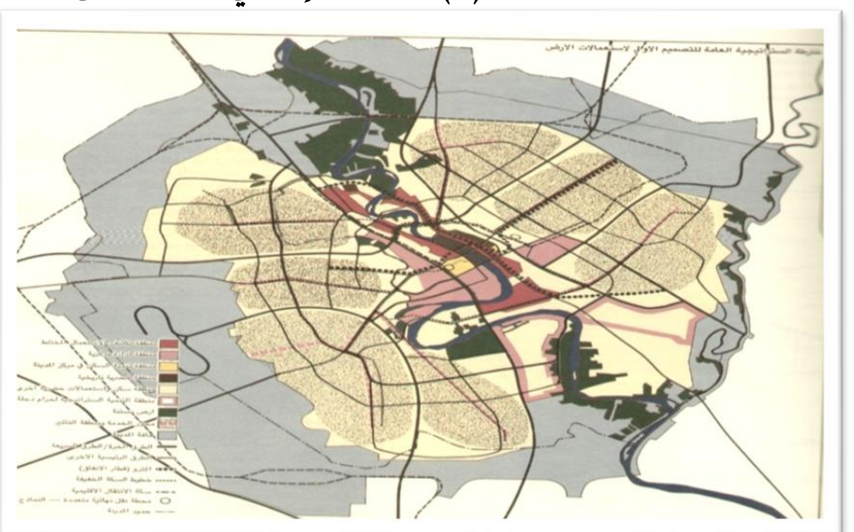
2-لقد أهتم المخطط الإنمائي الشامل بمعالجة مشاكل بغداد الداخلية وأهمها مسالة المنطقة المركزية فيها والمناطق السياحية بالإضافة إلى المناطق الحضرية.

3-تقسيم مدينة بغداد بموجب رؤية المخطط إلى أربع نطاقات لكل نطاق مساحة وخصائص، أضافة إلى خلق محاور للتنمية الحضرية تمتد شمال وجنوب المدينة وغربها وإلى شمالهُا الشرقي والجنوب الشرقي منها، وكما موضح في صورة (4).

4-زيادة قدرة المدينة على استيعاب عدد من السكان يصل تعداده إلى حوالي (4.5) مليون نسمة بحدود عام (2000) [2].

صورة (4) المخطط الإنمائي الشامل حتى سنة (2000)





المصدر: أمانة بغداد دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية Gis.

---

(1) أمانة بغداد، دائرة التصاميم، التقرير الإنمائي، لمدينة بغداد، بيانات غير منشورة، لسنة 2000، ص28.

(2) محمد جاسم العاني، مصدر سابق، ص356.

1-3-7 مخطط التصميم الأساس للشركات اليابانية (جي سي سي اف) سنة 1984

في عام (1984) اتفقت أمانة بغداد مع مجموعة شركات يابانية، من أجل تحديث وتطوير المخطط الشامل لمدينة بغداد، إلا أن أحداث عام (1990)، اوقف العمل في هذا المخطط إذ قدمت الشركات ثلاث تقارير رئيسة:-

1-تقرير البعد الإقليمي للمدينة.

2-تقرير شامل لمنطقة بغداد الكبرى.

3-تقرير شامل لاستعمالات الأرض في مدينة بغداد.

أحتوى التقرير الأول على تحليل البعد الإقليمي للمدينة، من حيث حجم السكان، وأعداد القوى العاملة، والإمكانيات المتوفرة، إضافة إلى تحليل السياسات المختلفة فيما يخص الصناعة والزراعة.

وأما التقرير الثاني، شمل تحليل مختلف الاستعمالات الموجودة، ومواقعها مع التركيز على احتياجاتها والعمل على وضع استراتيجية لهُا والتخطيط لمستقبلهُا. أضافة إلى تحديد سياسات التنفيذ.

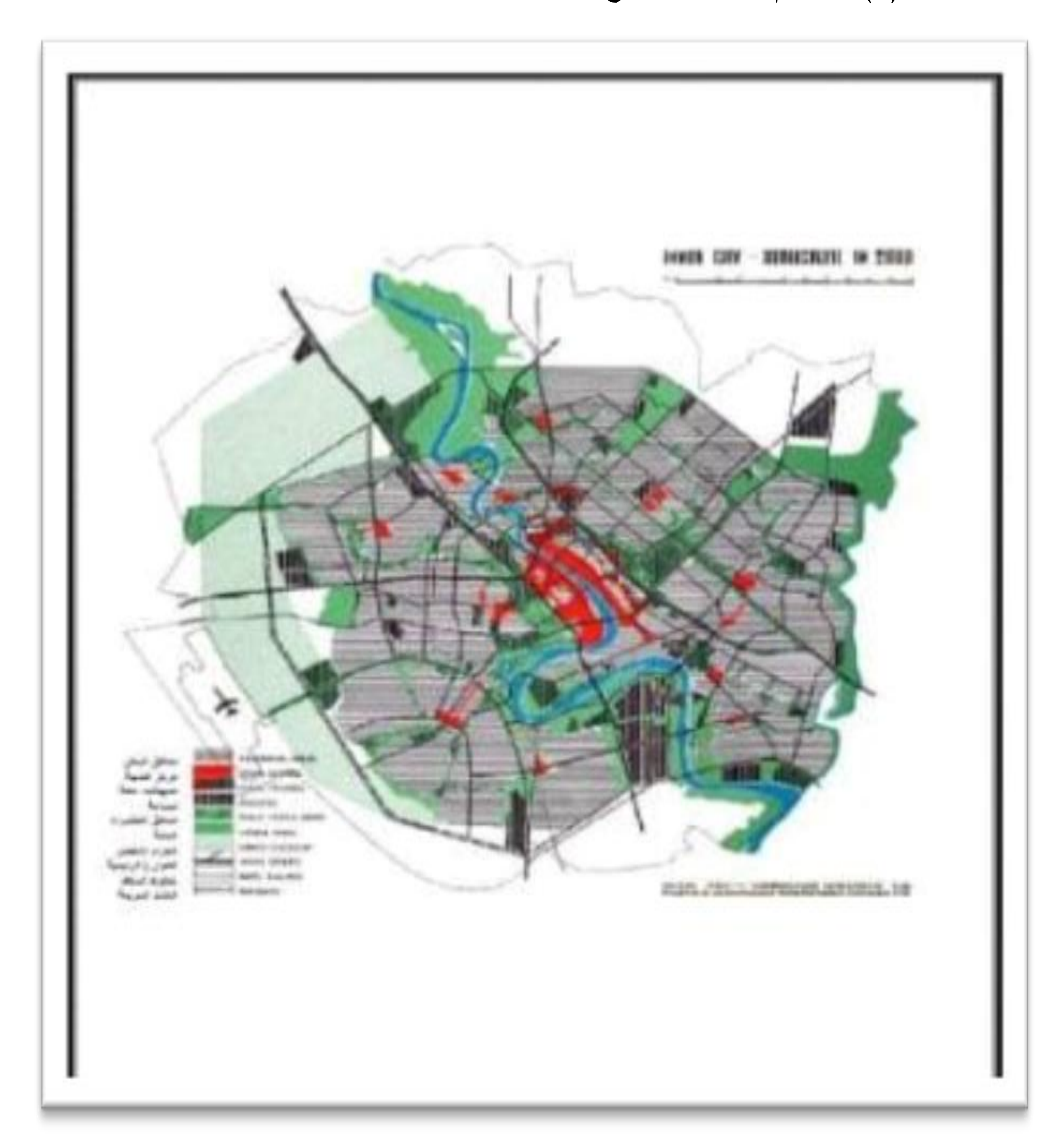
أما التقرير الثالث، والذي يختص باستعمالات الأرض ومخططاتها فتم التطرق إلى المشاكل المتوقعة عند التوسع وكيفية علاجها.

وكما تطرق أيضاً إلى المشاكل الفيزيائية والمتعلقة بالحافات والضواحي الحضرية، لكن بعد أن تجاوز الزمن مدى هذا المخطط كان على الحكومة المركزية ودوائرها الفرعية المتمثلة بأمانة بغداد والمحافظة أعادة النظر في صورة المدينة، ووجوب وضع مخطط أساسي للمدينة، ولهُذا قدمت دعوة إلى المكتب اللبناني (الخطيب والعلمي)، من أجل وضع مخططاً شاملاً لمدينة بغداد حتى سنة (2030) والذي ما زال قيد الدراسة، وذلك لتصوراته لحاضر ومستقبل مدينة بغداد [1]. يُنظر صورة (5)، وخريطة (4) التي توضح مراحل التطور المساحي لمدينة بغداد للمدة (1920_2020).

---

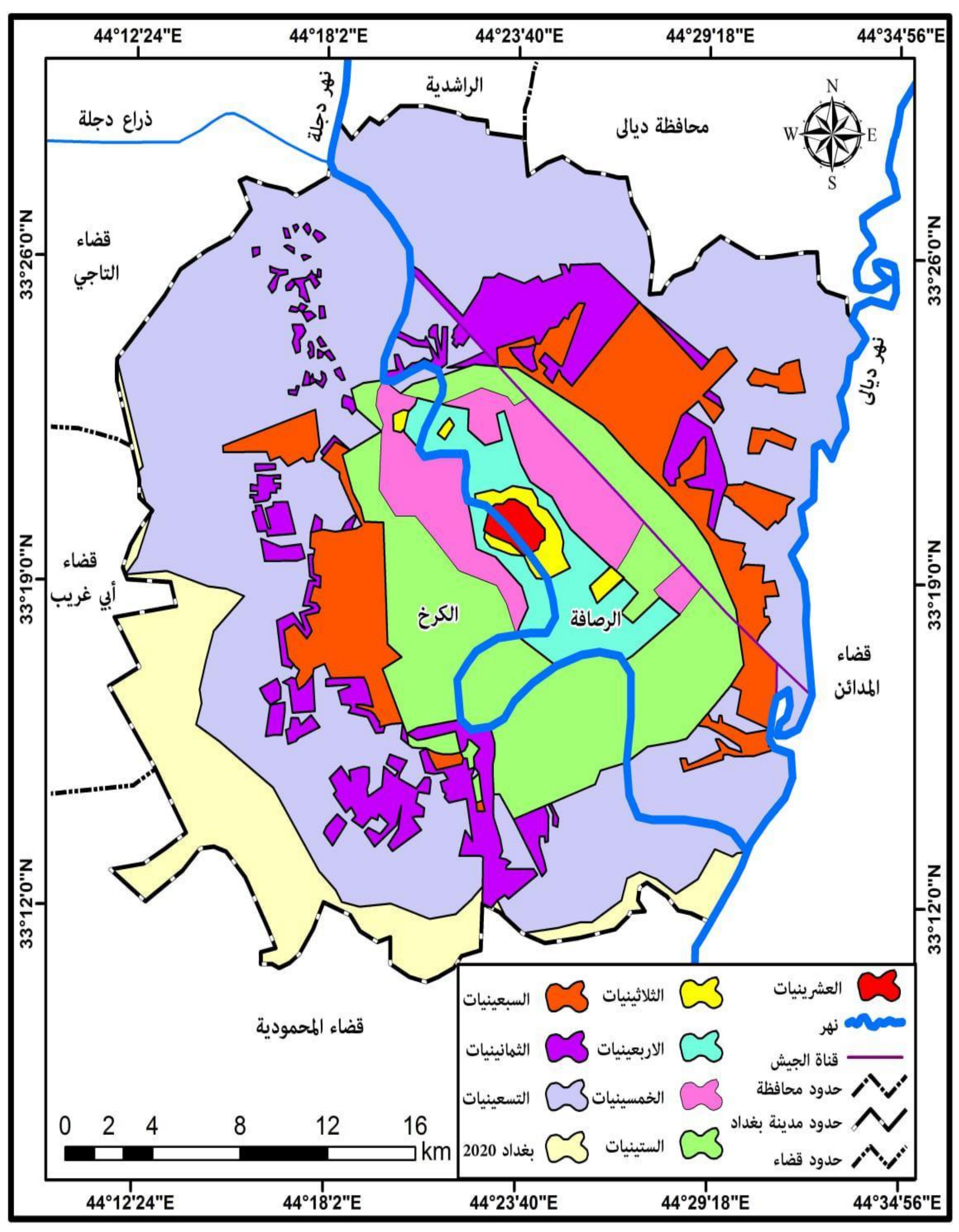
(1) وزارة التخطيط، دائرة التنمية الإقليمية والمحلية، مديرية تخطيط محافظة بغداد، خطة التنمية المكانية لمحافظة بغداد، لغاية 2020، ص81.

صورة (5) التصميم الأساس المقترح من قبل الشركة اليابانية لمدينة بغداد سنة 1984



المصدر: أمانة بغداد دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية Gis.

خريطة (4) التطور المساحي لمدينة بغداد للمدة (1920_2020)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-صالح فليح الهُيتي، تطور الوظيفة السكنيّة لمدينة بغداد، ط1، مطبعة دار السلام، بغداد، 1976.

2-أمانة بغداد، قسم التصميم الأساسي، شعبة نظم المعلومات الجغرافية، GIS، بيانات غير منشورة، لسنة 2020.

1-4 مراحل نمو وتطور مشاريع الإسكان في العراق

إنَّ واقع الإسكان في العراق والمتمثل بالتطور العمراني والسكني قد مر بمراحل اختلفت فيه أشكال تعامل الحكومات المتعاقبة مع الواقع السكني في ظل ظروف العراق السياسية والاقتصادية والاجتماعية والموارد المالية المتاحة للدولة. ومن المراحل التي مر بها الإسكان في العراق هي:-

1-4-1 مرحلة ما قبل سنة (1970)

إنّ قطاع البناء والتشييد في عقد الأربعينيات من القرن الماضي كان سوقا مفتوحاً يستثمر فيه رؤوس الأموال لمن يشاء لكي يحقق الربح الذي يفرضه سوق السكن، وأن أبرز المؤشرات التي تدل على اهتمام الدولة بالواقع السكني في هذهِ المدة، هو إصدار القانون الخاص بالجمعيات التعاونية رقم (27) لسنة 1944 وقد كان هذا القرار كنقطة بداية لحركة القطاع التعاوني ومساهمته في قطاع الإسكان [(1)].

أما المدة التي تمتد من (1950-1959) شهدت اهتماماً متزايداً من قبل الدول في هذا القطاع، ففي سنة (1953) قامت وزارة الشؤون الاجتماعية بتبني مشروع لبناء (1437) دار في منطقة حي السلام في جانب الكرخ لإسكان شريحة من الموظفين، كما تم توزيع (258) دار في منطقة شيخ عمر[(2)]. أما بعد ذلك فقد وضعت أول خطة خمسية للإسكان للمدة (1955-1959) من قبل مجلس الأعمار الذي تشكل في هذهِ المدة، بميزانية تبلغ (9.540.000) مليون دينار عراقي ومن ضمنها إنشاء دور للعمال بقيمة (1.500.000) مليون دينار عراقي[(3)]. أما في سنة (1959) كلفت الشركة اليونانية (دوكسيادس) من قبل الحكومة الوطنية لأنشاء مجمعات سكنية متكاملة أطلق عليها اسم (الاسكان الخاص) وقد إنشات (5) منها في مدينة بغداد كل واحدة منها أحتوى على (1000) وحدة سكنية، أما باقي المجمعات السكنية فكانت في مدينة الموصل خصص لمعمل النسيج، ومجمع سكني في البصرة وكركوك، ومجمع لإسكان العمال في معمل سنجار قرب السليمانية. ان هذهِ المشاريع التي اعتبرت كحلول لمشكلة السكن في العراق جاءت على ضوء الدراسات التي وضعتها هذهِ الشركة وحددت هذهِ الدراسات أن العدد المطلوب من الوحدات السكنية في عموم العراق قد بلغ (778.000) وحدة سكنية أضافة إلى ان هناك (453.000) أسرة بحاجة إلى وحدات سكنية جديدة أي أن هناك

---

(1) انتصار قدوري القريشي، التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الاجتماعية، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) المعهد العالي للتخطيط الحضري، جامعة بغداد، ص113.

(2) صالح فليح الهيتي، تطور الوظيفة السكنية في مدينة بغداد الكبرى(1950-1970) مطبعة دار السلام، بغداد 1976، ص114.

(3) انتصار قدوري القريشي، مصدر نفسه، ص112.

عجز نوعي للمساكن وذلك لاحتياج ما يقارب (350) الف أسرة إلى صيانة مساكنهم وتحسينها، فضلاً عن ضرورة توفير الخدمات الاجتماعية لكافة المناطق، لهذا كانت تقديرات المؤسسة بأن حجم الاستثمارات المطلوبة تقدر بـ(400 مليون) دينار عراقي آنذاك، أما عن قطاع الخدمات فقد نال اهتماما ملحوظاً وخاصة الخدمات المتعلقة بالإسكان، إذ تم اعتماد تخطيط الخدمات وتوفيرها بشكل واسع للمواطنين. ثم باشرت الدولة بتنفيذ برامج إسكانية ضمن خطة تنموية بلغت كلفتها (10) مليون دينار عراقي إضافة إلى تنفيذ مشاريع الإسكان الصناعي والقرى الحدودية وإسكان البدو بكلفة تجاوزت (16) مليون دينار عراقي، إذ بلغ مجموع الوحدات السكنية التي نفذت خلال هذهِ المدة (1957-1970) وللقطاعين الخاص والعام (194506) وحدة سكنية [(1)].

1-4-2 المرحلة من (1971-1990)

يُعدُّ قرار تأميم النفط سنة (1972) الحدث الأهم في المدة ما بين (1970- 1980) والذي انعكس إيجابياً على الوضع الاقتصادي، مما ساعد على توفير الموارد المالية الكافية لإقامة المشاريع التنموية في جميع القطاعات وبالأخص القطاع الإسكاني، لذلك شهد العراق تطوراً شاملاً في معظم قطاعاته التنموية ومنها قطاع التشييد والبناء. وشهدت المدة ما بين (1970-1980) ارتفاع نسبة مساهمة القطاع العام في تشيد الوحدات السكنية، وكان ذلك نتيجة لنشاط الدولة في قطاع الإسكان، وقد تبنت الدولة في هذهِ المرحلة الأسلوب المركزي في توفير الإسكان وذلك بأنشاء مشاريع سكنية كبيرة، ومن خلال الإحصائيات نجد ان النسبة ارتفعت إلى (31.4 %) للمدة (1980-1989) بعد ان كانت (12.3 %) خلال المدة (1971-1975) [(2)].

أما في سنة (1974) تم تشكيل المؤسسة العامة للإسكان بمنشئاتها التنفيذية والإقليمية، وكان لهُ الأثر الواضح في تطوير الإمكانات التقنية والتنفيذية للقطاع العام في مجال التشييد والبناء، ومن خلال الإحصائيات التي تشير إلى أن مجموع الوحدات السكنية التي أنشئت من قبل مؤسسة الإسكان في محافظات العراق كان خلال المدة (1977-1980) قد بلغ (86724) وحدة سكنية [(3)]. وجدول (3) وشكل (3) يوضح لنا عدد الوحدات المنجزة خلال هذهِ المدة.

---

(1) وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، المجموعات الاحصائية السنوية (88 – 2000) ، ص. 334.

(2) زينب سلمان شمة، دور القطاع الخاص في مشاريع الاسكان تجربة اقليم كردستان- العراق انموذجاً، رسالة ماجستير، (غير منشورة) المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2009، ص33.

(3) باسم رؤوف الانصاري، ((المؤشرات الحضرية والاسكان في العراق))، مركز الادريسي للاستشارات الهندسية، 1988،ص 15.

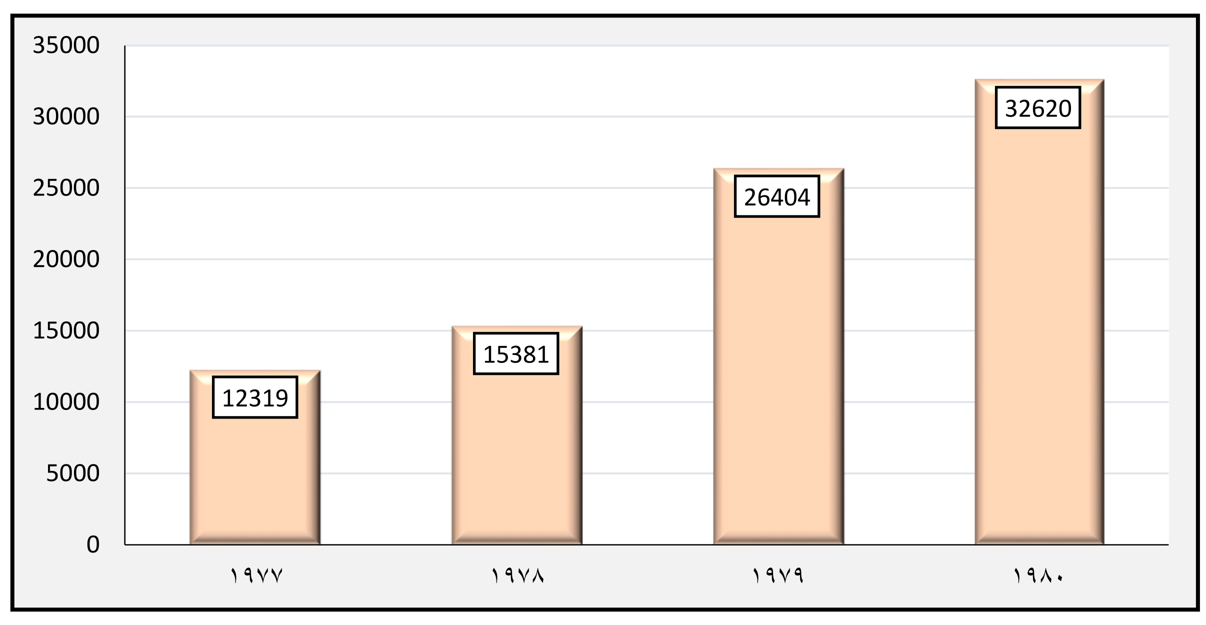
جدول (3) تطور أعداد الوحدات السكنية وتكاليفها وتخصصاتها المالية التي انجزتها المؤسسة العامة للإسكان في لعراق للمدة (1977-1980)

ت	السنة	عدد الوحدات السكنية	الكلف الكلية (ألف دينار عراقي)	التخصيص السنوي (ألف دينار عراقي)
1	1977	12319	109.749	22.260
2	1987	15381	190.336	34.360
3	1979	26404	461.423	73.784
4	1980	32620	818.432	146.544

المصدر: من عمل بالاعتماد على:- باسم رؤوف الانصاري، المؤشرات الحضرية والاسكان في العراق، 1988، ص 15.

أما في سنة (1976) تم دراسة مخطط الإسكان في العراق للمدة (1981-2000) بالتعاون مع شركة بول سيرفس البولندية بغية وضع استراتيجية وسياسات وبرامج سكنية ثابتة لتلبية الاحتياجات السكنية على المدى الطويل، وقد أنجزت الدراسة في عام (1979).

شكل (3) عدد الوحدات السكنية التي انجزتها المؤسسة العامة للإسكان في العراق للمدة (1977-1980)



المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (3)

وفي مجال القطاع التعاوني فقد تم دعمه من قبل اتخاذ العديد من الإجراءات لتطويره وربطه بالتطور الاقتصادي في العراق، وقد تم دمج وتقليص الجمعيات ذات الأهداف المتماثلة من (147) إلى (33) جمعية في مختلف المحافظات. أما بعد ذلك فقد صدر قانون الاتحاد التعاوني الإسكاني رقم (37) لسنة (1979) وقد تم ربطه بوزارة الإسكان والتعمير للأشراف على أعمال الاتحاد ومساعدته، وفي مجال التمويل فقد تم دعم مجالات التمويل لمشاريع الإسكان والعمل على زيادة رأس مال المصرف العقاري من (20) مليون سنة (1960) إلى (350) مليون دينار (1979)، ومن الجدير بالذكر ان هذهِ المرحلة شهدت نهضة شاملة في صناعة بعض المواد الإنشائية كصناعة السمنت والطابوق وإدخال التكنلوجيا في البناء الحديث، فقد تمت المباشرة بأنشاء معامل للبناء الجاهز وأيضاً تم السماح للشركات الأجنبية باستخدام التقنيات المتطورة في المشاريع السكنية المتعاقدة عليها لغرض الإسراع في أعمال الإنشاء السكني، أما عن المواد الإنشائية والصحية والكهربائية التي تدخل في البناء، فقد شهدت هذهِ المرحلة التوسع في استيرادها وتوفيرها بأسعار مدعومة من الدولة [1].

وعند الحديث عن الإسكان خلال المدة (1980–1990) فأن هذهِ المدة قد تمثلت في سنوات الحرب العراقية – الايرانية، خضعت سياسات الدولة في توزيع الموارد المالية إلى سد احتياجات الحرب، لهذا أصبح تمويل الإسكان مشكلة كبيرة انعكست بشكل كبير على قطاع الإسكان، توقف رصد التخصيصات المالية للمشاريع السكنية الجديدة في خطة التنمية القومية للدولة وذلك أعتباراً من سنة (1983) اقتصرت عمليات التحويل على المشاريع التي كانت قيد التنفيذ وأدى ذلك إلى تقليص دور القطاع العام وإسهامه في إنشاء الوحدات السكنية، وكما مبين في جدول(4) وشكل(4).

كما شهدت هذهِ المرحلة تعطيل البرامج المخططة للإسكان في العراق في المجالات الستراتيجية والسياسات السكنية والبرامج الكمية والنوعية، وكذلك الغاء المؤسسة العامة للإسكان بكافة تشكيلاتها في سنة (1987) تبعه إصدار قانون رقم (62) لسنة (1987) وهذا القانون ينص على أن تكون وزارة الاسكان والتعمير المتكونة من تشكيلات تنقسم إلى مراكز استشارية تصميمية وهيئات وشركات تنفيذية، وبعد ذلك وبسبب ظروف الحرب اضطرت الدولة إلى بيع معامل البناء الجاهز ومعامل الطابوق الحديثة إلى القطاع الخاص والذي تركت لهُ الدولة حرية التصرف في قطاع الإسكان.

---

(1) انتصار قدوري، مصدر سابق، ص115.

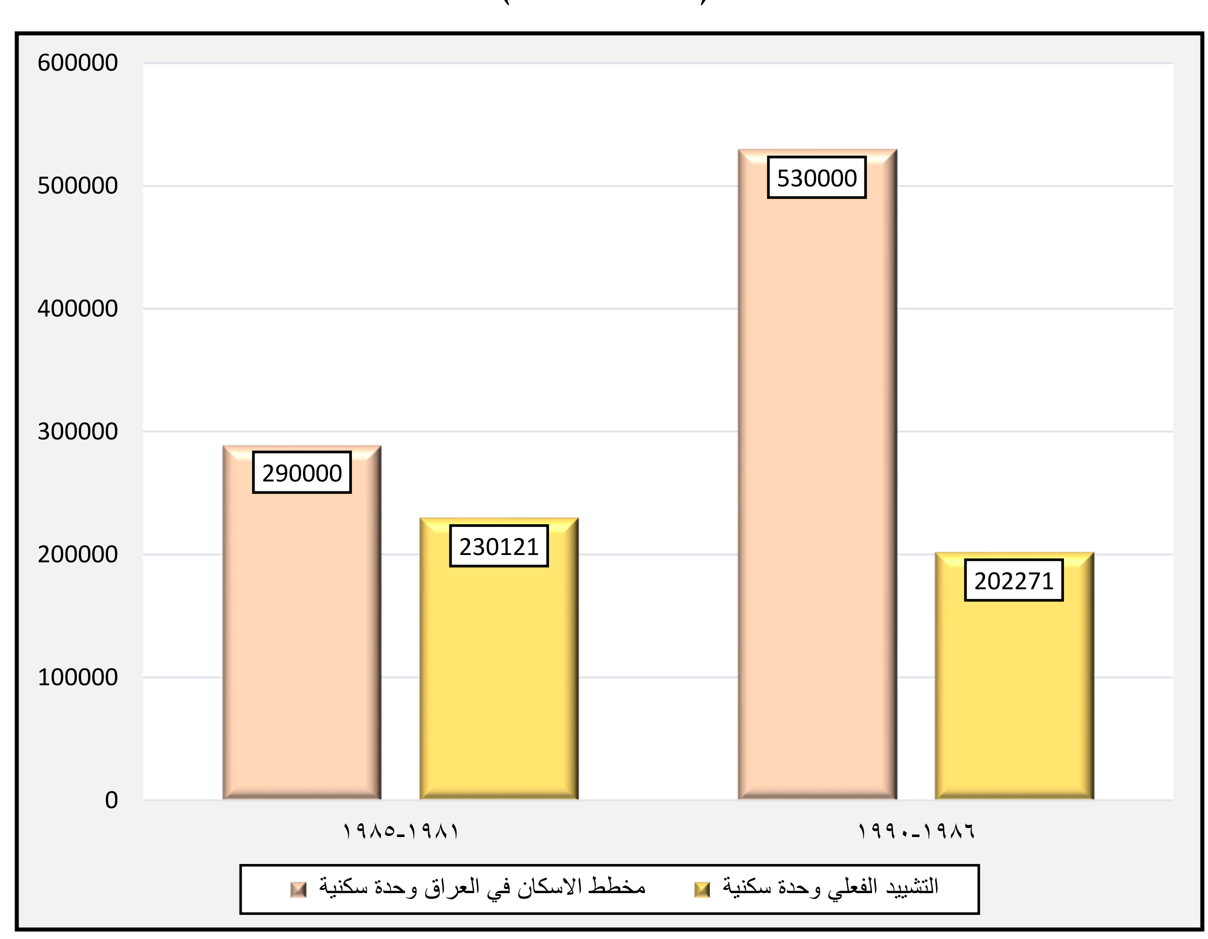
جدول (4) التشييد الفعلي للوحدات السكنية في المناطق الحضرية في العراق للسنوات (1980-1990)

ت	المدة الزمنية	مخطط الاسكان في العراق وحدة سكنية	التشييد الفعلي وحدة سكنية
1	1981-1985	290000	230121
2	1986-1990	530000	202271

المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على:

1- برنامج مخطط الاسكان في العراق للمدة (1981-2000).

شكل (4) التشييد الفعلي للوحدات السكنية في المناطق الحضرية في العراق للسنوات (1980-1990)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:- جدول (4)

إنّ المتغيرات التي حصلت بسبب الحرب (العراقية_ الإيرانية) والمؤشرات التي ذكرت أدت إلى انخفاض المعدلات في مجال تشيد القطاع السكني الحضري وإن هذا الانخفاض أدى إلى تراكم في مقدار العجز السكني، إذ أن مقدار العجز في سنة (1980) بلغ (278269) وحدة سكنية ومن ثم أرتفع إلى (525468) وحدة سكنية في سنة (1990)، وكما موضح في جدول (5).

جدول (5) العجز السكني الفعلي في القطاع الحضري في العراق للسنوات (1980-1994)

ت	السنة	عدد الاسر/شخص	الرصيد السكني/ وحدة سكنية	العجز السكني/وحدة سكنية
1	**1980**	1323713	1045444	278269
2	**1985**	1530767	1273607	257160
3	**1987**	1622125	1307549	314576
4	**1990**	1898438	1372970	525468
5	**1994**	2235688	1341701	893987

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- وزارة التخطيط الجهاز المركزي للإحصاء/ المجموعة الاحصائية السنوية (1980-1994).

1-4-3 المرحلة من (1991-2010).

تمثلت هذهِ المرحلة ما بعد سنة (1990) بالظروف الاستثنائية التي مرت على الدولة العراقية نتيجة فرض الحصار الاقتصادي عليها، وما تركه من آثار ومشاكل في قطاعات التنمية وخاصة قطاع الإسكان، تضاءلت معدلات الإنجاز للقطاع بشكل كبير من جراء الظروف السياسية والاقتصادية والتي أدت بعد ذلك للتوقف نهائيا في سنتي (1996-1997). إذ بدأ دور الدولة يتقلص في إسهامه لهُذا القطاع إذ بلغ تقريباً (257) وحدة سكنية في سنة (1997) [(1)]، وكما موضح في جدول (6) وشكل (5).

(1) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، احصاء أبنية القطاع الخاص (1988-1997).

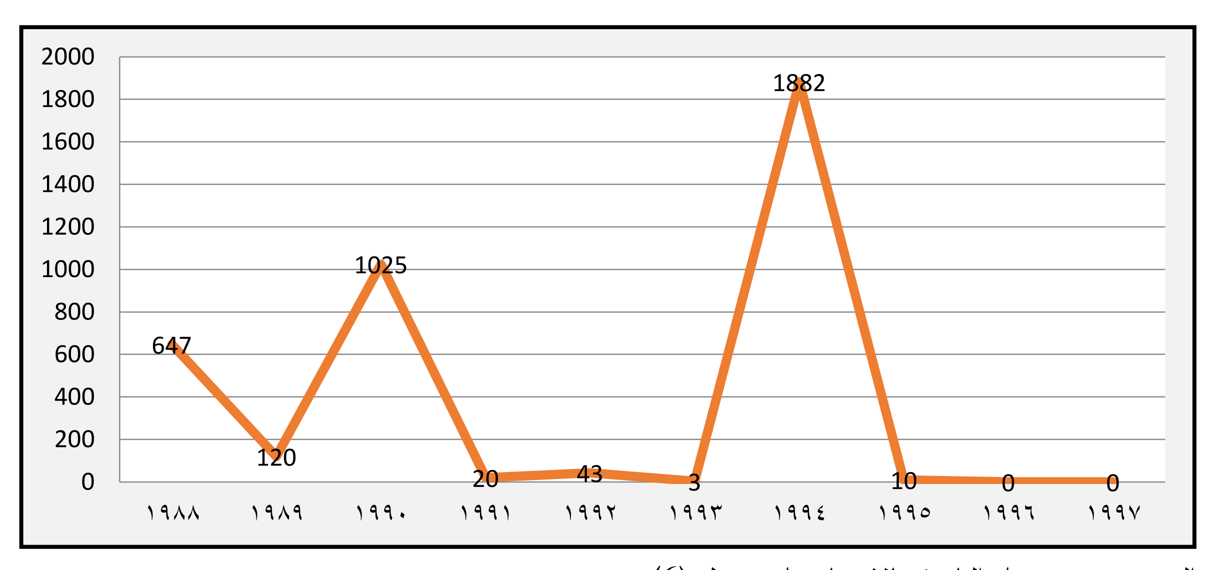
جدول (6) عدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل القطاع العام في العراق خلال المدة (1997-1988)

ت	السنة	القطاع العام	عدد الوحدات المنجزة
1	1988	647	34331
2	1989	120	50325
3	1990	1025	40221
4	1991	20	13908
5	1992	43	17026
6	1993	3	12845
7	1994	1882	5455
8	1995	10	1180
9	1996	0	316
10	1997	0	257
المجموع		3750	175864

المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على:

1-وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، احصاء ابنية القطاع الخاص (1988-1997).

شكل (5) عدد الوحدات السكنية المنجزة من قبل القطاع العام خلال المدة (1988-1997)



المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (6)

ويتضح من الجدول أعلاه ان نسبة مساهمة القطاع العام في انجاز الوحدات السكنية قد انخفضت وهذا يرجع إلى سوء الاحوال السياسية والاقتصادية، إلى أن تلاشى دور القطاع عند حلول عقد التسعينيات ومالهُ من آثار وزيادة واضحة أدت إلى تفاقم مشكلة السكن وتطورها وصولاً إلى مرحلة العجز السكني. ومن خلال بيانات جدول (6) يمكن إيجاز أهم المؤشرات لمرحلة ما بعد سنة (1990) كالآتي:-

أ- شهدت هذهِ المرحلة توقف نشاط القطاع العام وفي مجالات عدة منها التخطيط والتمويل والادارة والتنفيذ في قطاع الإسكان وترك بالكامل ليخضع إلى قوانين سوق السكن.

ب-أدت عوامل التضخم المتسارع وانعدام المحفزات وارتفاع نسب الرسوم والضرائب إلى عزوف شركات الاستثمار العقاري من العمل ضمن سوق السكن.

ت-قلة مساهمة القطاع الخاص في تشييد الوحدات السكنية الجديدة.

ث-إنّ العجز السكني أرتفع من (525468) وحدة سكنية خلال سنة (1990) إلى (987893) وحدة سكنية خلال سنة (1994) [1].

ج- تدهور الرصيد السكني القائم. والتي ترجع إلى الأسباب التالية:-

1-عدم الانفاق على أعمال الصيانة للوحدة السكنية من قبل الأسر الشاغلة لهُا بسبب انخفاض دخل الاسرة.

2-ظهور أنماط جديدة من المساكن جراء تجزئة الوحدة السكنية إلى عدة أقسام لغرض الحصول على دخل أضافي عن طريق أيجارها ومجابهة الوضع المعاشي المتردي [2].

3-إنّ عمليات تجزئة الوحدات السكنية ادت إلى ارتفاع الكثافات السكانية في المناطق السكنية مما شكل ضغطاً متزايداً على الخدمات الأساسية.

4-تعرض سكان المناطق السكنية إلى تغيرات في الهُيكل الاجتماعي والثقافي من جراء قيام الأسر ببيع منازلهُا والانتقال إلى أحياء أخرى أقل مستوى وأقل كلفة لمجابهة الظروف، المعيشية الصعبة [3].

ومن خلال البيانات الرسمية والإحصائيات التي تقوم بها الجهات الرسمية يتبين أن نشاط القطاع العام في مجال التشييد السكني في العراق أقتصر على المدة من سنة (1971-1980) ثم بعد ذلك شهد

---

(1) وزارة الاسكان والتعمير، دراسة المشاريع الاسكانية وسبل التمويل لها، اذار، 1990، ص40.

(2) انتصار قدوري، مصدر سابق، ص120.

(3) باسم الانصاري، مصدر سابق، ص11.

هذا النشاط انخفاض ملحوظ للمدة من سنة (1981-1990) وذلك للأسباب التي ذكرت سابقاً وكذلك قد لوحظ بأن هناك انخفاض واضح في تشييد المساكن في التسعينات من قبل القطاع العام بسبب ظروف الحصار، وقد وقع جانب التشييد على عاتق القطاع الخاص تقريباً [1]. وكما موضح في جدول (7).

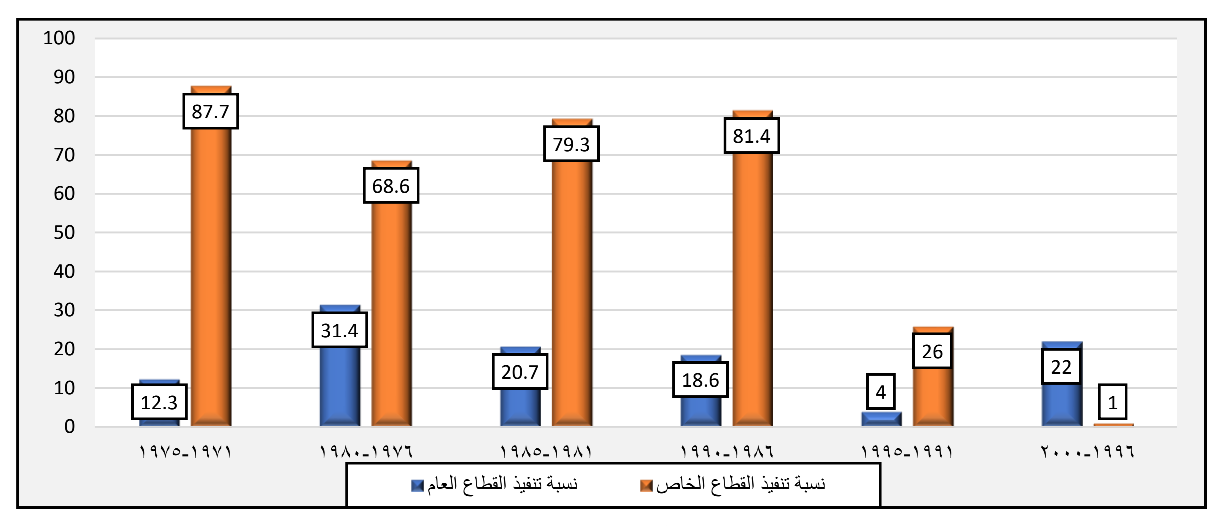
جدول (7) عدد الوحدات المشيدة ونسب التنفيذ وللقطاعين في العراق للمدة (1971-2000)

ت	السنة	عدد الوحدات المشيدة	نسبة تنفيذ القطاع العام	نسبة تنفيذ القطاع الخاص
1	1975-1971	81095	12.3	87.7
2	1980-1976	19187	31.4	68.6
3	1985-1981	320121	20.7	79.3
4	1990-1986	195510	18.6	81.4
5	1995-1991	50579	4	26
6	2000-1996	8852	22	1

المصدر: وزارة الاسكان والاعمار، دراسة المشاريع الاسكانية وسبل التمويل لها، اذار، 1990، ص40.

يتبين من جدول (7) وشكل (6) ان مساهمة القطاع العام في تشييد الوحدات السكنية كانت تمثل نسبة قليلة مقارنة بالقطاع الخاص ويرجع ذلك إلى عدم وجود مؤسسات مختصة ببناء الوحدات السكنية وتوزيعها على المواطنين، وان الوحدات السكنية المنفذة من قبل القطاع العام تعود إلى المؤسسات الحكومية والتي قامت ببنائها وتوزيعها على موظفيها.

شكل (6) نسب تنفيذ الوحدات السكنية في العراق للقطاعين (العام والخاص) وللمدة (1971-2000)



المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على جدول(7)

(1) وزارة الاسكان والتعمير، دراسة المشاريع السكنية وسبل التمويل لها، اذار، 1990، ص40.

أما عن مرحلة ما بعد (2000) كانت نسب تشييد الوحدات السكنية ضئيلة جداً ويمكن ملاحظتها من خلال نفس الجدول أعلاه وللقطاع العام، استمر ذلك حتى سنة (2003) بعد أن احتلت (الولايات المتحدة) العراق، أما من سنة (2000-2010) تمثلت هذهِ المرحلة بتشريع قانون الاستثمار رقم (13) سنة 2006 والمعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2010. وقد جاء في هذا القانون ما يأتي:-

1-تشجيع الاستثمار ونقل التجارب الحديثة للمساهمة في العملية التنموية في العراق من خلال تطويره والعمل على توسيع قاعدته الإنتاجية والخدمية المتنوعة.

2-العمل على تشجيع الاستثمار للقطاع الخاص العراقي والاجنبي والمختلط في العراق من خلال تقديم التسهيلات اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية المشمولة بأحكام هذا القانون في الأسواق المحلية والأجنبية.

3-توفير فرص عمل للعراقيين، لتحقيق التنمية للموارد البشرية حسب متطلبات السوق.

4-العمل على تعزيز ميزان المدفوعات والميزان التجاري للعراق من خلال التوسع في الصادرات.

5-توسيع الصادرات وتعزيز ميزان المدفوعات والميزان التجاري للعراق [(1)]. ان اصدار هذا القانون ساهم في زيادة بناء المجمعات السكنية العامودية في العراق عامة وفي منطقة الدراسة خاصة، لما يتضمنه هذا القانون من تسهيلات للمستثمرين المحليين والأجانب.

1-4-4 المرحلة (2010-2020).

في الوقت الذي كفل فيه الدستور الجديد للعراق حق السكن اللائق لكل مواطن عراقي، سعت الحكومة العراقية، ممثلة بوزارة الاعمار والاسكان والوزارات القطاعية الاخرى المعنية بالإسكان، إلى توفير مقومات، البيئة السكنية الصحية، ان هذهِ المدة تمثلت في الوصول إلى صياغة سياسة إسكان وطنية وخطة عمل واقعية لتنفيذها وخطة اصلاح مؤسساتي معززة بإطار قانوني متكامل يجمع إلى جانب التشريعات النافذة، وكذلك طرح مقدمات تتماشى مع التوجهات الاقتصادية الجديدة للبلد، وهذا كلهُ يمثل ثمرة الجهود المشتركة بين وزارة الأعمار والإسكان في العراق وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الهابيتات) [(2)]. ان سياسة الإسكان الوطنية للعراق، جاءت نتيجة ثمار الجهود الفكرية والخبرات الاستشارية للمختصين العراقيين والخبراء الدوليين على مدى سنتين حيث تتمثل المحاور الأساسية التي ركزت عليها سياسة الإسكان الوطنية المرتكز الأساسي الذي ستنطلق منه وزارة

---

(1) محافظة بغداد، هيئة الوطنية للاستثمار (بيانات غير منشورة) 2006، ص 3.

(2) وزارة الاعمار والاسكان، سياسة الاسكان الوطنية، اكتوبر ،2010، برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (هبيتات)، ص8.

الأعمار والإسكان والجهات القطاعية الأخرى لتفعيل المقومات الأساسية التي تضمنتها السياسية وهي:- (الأرض، والتمويل، التشريعات، المواد الإنشائية، المناطق المتهرئة) ان تحديات الإسكان خلال هذهِ المرحلة كانت كبيرة وصعبة، كون كثير من هذهِ التحديات متداخلة مع غيرها مكونة مجموعة مترابطة.

وفيما يلي أهم التحديات الرئيسية:-

1-إنّ عدم التوازن بين كفتي العرض والطلب على السكن، مع وجود معوقات مختلفة جعل من الصعب توفير إسكان جديد لتلبية احتياجات الأعداد المتزايدة من السكان. وتظهر التقديرات الحالية الحاجة إلى (2) مليون وحدة سكنية في المناطق الحضرية العراقية بحلول سنة (2016) (1).

2-النقص الحاد في الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية حيث أن نظام أدارة الأراضي لا يسمح بتحويل استعمالات الأراضي الزراعية إلى أغراض سكنية لجعلهُا متاحة لأغراض البناء والاستثمارات المتعددة.

3-غياب التمويل الرسمي للإسكان علاوة على أن تخصيصات رأس المال المتاحة قليلة جداً وهي على شكل قروض لتمويل الرهن العقاري الطويل الأجل.

4-إنّ الهيكل القانوني والتنظيمي في هذهِ المدة غير مكتمل، وهو الذي يحكم استثمار القطاع الخاص في مجال الإسكان.

5-التأخير المتراكم في أنجاز مشاريع البنى التحتية في كثير من المناطق السكنية وتراجع مستوى خدمات البنى التحتية نظراً لعدم كفاءة الصيانة.

6-عدم استطاعة الكثير من الأسر للحصول على سكن لائق وانعدام البرامج القادرة على رفع مستوى الأفراد وانعدام البرامج الكفؤة لجعل هؤلاء الافراد وعوائلهُم مستهلكين/ مستفيدين لرفع مستويات الاستهلاك في نظام السوق.

7-تدهور ظروف السكن، نظراً لنقص الاستثمارات في صيانة الوحدات السكنية، مما أدى إلى المزيد من التراجع في وفرة الخزين من الوحدات السكنية.

8-ضعف رأس مال قطاع البناء والتشييد والذي تسيطر عليه شركات عامة متدنية الإنتاج، وقلة عدد المستثمرين العاملين لخدمة الفئات ذات الدخل المنخفض والمتوسط والمناطق القليلة السكن. ومن خلال حجم التحديات السابقة، برز دور قانون الاستثمار لسنة (2006) في جعل العراق ومدينة بغداد

---

(1) وزارة الاعمار والاسكان، سياسة الإسكان الوطنية، اكتوبر، 2010، ص8.

منطقة الدراسة أرض خصبة للمستثمرين، من خلال التسهيلات والضمانات المقدمة إلى المستثمر فمثلا يتمتع المشروع الحاصل على إجازة الاستثمار من الهيئة، بالإعفاء من الضرائب والرسوم لمدة (10) عشرة سنوات من تاريخ بدء تنفيذ المشروع إضافة إلى اعفاء المشروع الاستثماري السكني من رسوم الافراز ورسوم التسجيل العقاري وبضمنها رسوم انتقال الوحدات السكنية للمواطنين (1) (الرسوم العدلية) (*). وكما يحق للمستثمر الأجنبي اخراج رأس المال الذي ادخلهُ إلى العراق وعوائده وفق أحكام هذا القانون وتعليمات البنك المركزي، وذلك بعد تسديد التزاماته وديونه كافة للحكومة العراقية، ومما يجب الإشارة اليه، ان هناك التزامات تفرضها هيئة الاستثمار، تلزم المستثمر بإنتاج الوحدات السكنية بالمواصفات والكلف، المتفق عليها وبالموعد المحدد.

إنَّ هذا القانون قد ساهم في زيادة المشاريع الاستثمارية وفي جميع القطاعات، ولكن على الرغم من هذهِ التسهيلات الا أن هناك مشاريع متوقفة ، وبطيئة الإنجاز، ويرجع ذلك إلى طبيعة إجراءات الوزارات والدوائر المعنية، وتأخر استحصال الموافقات الخاصة بالمشاريع بالإضافة إلى عدم التزام الحكومة بخصوص توفير البنى التحتية للمشاريع الإسكانية، بسبب قلة التخصيصات، مما يزيد من كلف هذهِ المشاريع وهذا ينعكس على سعر الوحدة السكنية مما يؤدي إلى ارتفاع قيمتها وحرمان شريحة واسعة من ذوي الدخل المتوسط والمنخفض، ولهذا تفقد المشاريع الغرض الذي أنشئت من أجله.

ومن خلال جدول (8) والذي يمثل أعداد المجمعات السكنية في مدينة بغداد للمدة (2010–2020) وحالة كل مجمع وموقعه وأيضاً عدد الوحدات السكنية التي يوفرها، وكلفة هذهِ المشاريع، ويلاحظ أيضا تركز أكثر المشاريع السكنية في مدينة بغداد، وأن هذهِ المشاريع توفر فرص عمل ولأعداد كبيرة، مما ينعكس ايجابياً على المستوى المعيشي للمواطنين.

---

(1) مقابلة شخصية مع مدير القسم الاقتصادي والمهني، المهندس بدر أحمد صندوق، محافظة بغداد، هيئة الاستثمار، الاحد 2020/11/29، الساعة الواحدة ظهراً.

(*) ويقصد بالرسوم العدلية، الرسوم المالية (الضريبة) المفروضة على بيع وشراء المساكن.

جدول (8) المجمعات السكنية العمودية في مدينة بغداد للمدة (2010-2020)

ت	اسم المشروع	موقع المشروع	الكلفة/الدولار	تاريخ المباشرة	عدد الوحدات لسكنية	الحالة
1	البروج	حي الفرات	200000000	2019	2572	قيد الإنجاز
2	المحبة	البياع	189000000	ـــــــ	512	قيد الإنجاز
3	الأيادي	الداودي	164000000	2017	1369	منجز
4	الديوان	عامرية	189000000	2015	2208	قيد الإنجاز
5	اليمامة	حي العدل	170000000	2014	868	قيد الإنجاز
6	الأخوة	بغداد العامرية	170099537	ـــــــ	3928	قيد الإنجاز
7	جوهرة المحيط	الكاظمية	10000000	2017	216	قيد الإنجاز
8	جواهر دجلة	الكاظمية	171000000	ـــــــ	1350	قيد الإنجاز
9	أبن فرناس	التاجيات	189000000	2014	2112	قيد الإنجاز
10	العطيفية	العطيفية	35000000	2018	390	قيد الإنجاز
11	سومو	شارع فلسطين	78000000	2018	453	قيد الإنجاز
12	الشعب	بغداد/الشعب	105000000	2016	504	منجز
13	الزهورالسكني	النعيرية	243000000	2013	5280	منجز
14	بوابة العراق	المنصور	228225000	2017	3269	منجز
15	دار السلام	مطار المثنى	215000000	ـــــــ	2356	قيد الإنجاز
16	بيت الحكمة	شارع حيفا	13331280	ـــــــ	352	قيد الإنجاز
17	مساكن بغداد	الحارثية	54000000	2019	576	قيد الإنجاز
18	موروونا	كرادة الشرقية	98000000	2014	170	قيد الإنجاز

المصدر : محافظة بغداد، الهُيئة الوطنية للاستثمار ، القسم الاقتصادي، (بيانات غير منشورة) 2020.

1-5 مراحل تطور السكن العامودي في العراق ومنطقة الدراسة.

يُعدّ العراق من أوائل الدول العربية التي اعتمدت على استعمال التصنيع الكامل في إنشاء وتشييد الوحدات الحضرية الجديدة، ففي سنة (1974) قام بأنشاء معامل مستقلة في كل من المدن (بغداد، البصرة، كربلاء، الموصل) بمساحة (100) هكتار، وإن لكل مصنع من هذهِ المصانع حصص لتشييد الوحدات السكنية الجاهزة الصنع، مع وجود المرافق والخدمات العامة المتممة للوحدات الحضرية المتكاملة[1]، وكانت المؤسسة العامة للإسكان والتي تشكلت في أواخر سنة (1974) هي المسؤولة عن إنشاء المشاريع السكنية المتكاملة والتي تضم الوحدات السكنية وشبكات الخدمات، في المناطق الشمالية والوسطى والجنوبية [2]، وقد تكونت هذهِ المؤسسة من أربع منشآت، ثلاث منها تعمل على تنفيذ المشاريع في جميع مدن العراق والرابعة مختصة بالبناء الجاهز، وعن المشاريع التي كانت تنفذ في وقتها فقد صنفت حسب مصادر تنفيذها إلى [3]:-

1-مشاريع ضمن الخطة: وهي المشاريع التي تقترحها المؤسسة وتقرها وزارة الإسكان والتعمير ووزارة التخطيط.

2-مشاريع خارج الخطة: وهي المشاريع التي تنفذها مؤسسات ودوائر حكومية اخرى.

إنّ أعداد الشقق بعد سنة (1970) شهد تطوراً مستمراً، وذلك من خلال قيام المؤسسة العامة للإسكان بتشييد العمارات السكنية في عموم البلد إذ تم تشييد (8109) وحدة سكنية ضمن الخطة السنوية (1976-1980) وكانت بكلفة (5.9) مليون دينار آنذاك [4]. وقد بلغ في سنتي (1979-1980) أنجاز أكثر من (90%) من هذهِ الوحدات، وان غالبية الوحدات السكنية (الشقق) كانت بغرفة واحدة صغيرة وغرفتان متوسطة وثلاث غرف كبيرة، وقد انجزت في العراق وللمدة (1974-1978) (3072) شقة وبالمقارنة مع ما أنجزته المنشأة العامة لتنفيذ مشاريع الإسكان من شقق سكنية لكل من الكرخ والرصافة وبلغ عددها (900) وحدة في مجمع زيونة و (564) وحدة في مجمع السيدية سنة (1977) ،أما بعد سنة (1981) كان هناك مخطط لأنشاء (2.76) مليون وحدة سكنية في القطاع

---

(1) وزارة الاسكان والتعمير، المؤسسة العامة للإسكان (وحدة حضرية مصنعة كاموس- سيتاب) تقرير سنوي، بدون تاريخ، ص1.

(2) صالح فليح حسن الهيتي، مصدر سابق، ص168.

(3) نصير عبد الرزاق البصري، دور السكن العامودي في تلبية الحاجة السكنية، رسالة ماجستير (غير.منشورة)، معهد العالي لتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 2011، ص59.

(4) اياد محمد صالح التكريتي " تخطيط الإسكان العامودي بمدينة بغداد وفي ضوء المتطلبات الاجتماعية" رسالة ماجستير (غير منشورة) مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا، جامعة بغداد، 1982، ص24.

الحضري وللمدة (1981-2000) يشكل النمط العامودي (45)% منها، وأما عدد الشقق المنجزة من سنة (1981إلى عام 1988) بلغت(31543) وحدة سكنية ضمن القطاع الحضري وبنسبة (79.6%)، مما سبق ومن خلال جدول (8) يتبين، ان اعتماد النمط الجديد من الابنية السكنية قد ادى إلى زيادة عدد الشقق من مجموع الوحدات السكنية المشيدة، وقد تضاعفت اعداد الشقق في سنة 1988 عما كانت عليه في سنة (1981)، إذ ارتفعت النسبة من (6.3%) إلى (28.6%) في سنة (1985)، مما يؤكد نجاح هذا النمط في مضاعفة أعداد الوحدات السكنية من أجل تقليل الفجوة بين الرصيد السكني والعجز فيه [1]، وبالتالي سوف يساهم هذا النمط المتطور في التنمية الإسكانية.

1-6 أهداف السكن العامودي.

الإسكان العامودي هو نمط اتخاذ خيار التكرار بدلاً من التوسع في المساحة، ولهُذا فهو يحقق أنجاز سريع لا يوفره النمط الأفقي، وبشكل يوافق سرعة النمو الديموغرافي والكثافة السكانية المتزايدة، حيث يعد خياراً اقتصاديا موفقاً في ضل شحة الأراضي المخصصة للبناء الإسكاني، فهو الحل الوحيد للخروج من مشكلة أزمة السكن، ويمكن تلخيص أهداف الإسكان العامودي بما يلي:-

1-زيادة الكثافة الإسكانية بالنسبة للأرض السكنية.

2-إنّ من أهداف الإسكان العامودي هو تقليل الكلف العالية لأنشاء البنى التحتية (شبكات المياه والصرف الصحي وخطوط الكهرباء والهُاتف والطرق).

3-يهدف إلى توفير وحدات سكنية ضمن خطة زمنية محدودة والعمل على جعلهُا ملائمة للعائلة.

4-خلق بيئة اجتماعية ملائمة من خلال تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للعائلة [2].

1-7 السكن العامودي نظام اقتصادي واجتماعي متطور.

يُعدُّ السكن العامودي نظام حياتي وإسكاني مثلما كان ينظر إلى السكن الافقي كنظام شمولي، فالسكن العامودي نطاقاً حياتيا أكثر تعقيداً وأوسع شمولية، ونظام للسكن ليحقق الاغراض الحياتية، ولكن على شكل نطاق أوسع من التعامل الاجتماعي، ومن خصائص ومميزات نظام البناء العامودي ما يأتي:-

---

(1) وزارة الاشغال والاسكان "الإسكان العمودي في مراكز المحافظات" للفترة (1974-1978) مديرية الإسكان العامة للدراسات والإحصاء.

(2) وزارة الأعمار والإسكان، البلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، ص15.

1-إنّ السكن العامودي أتسع ليشمل عدد كبيراً من الأسر التي لا تجمعها رابطة القرابة، فالعمارة التي تحتوي على (60) وحدة سكنية تضم تنوعاً أسرياً واسعاً ولكنهم يشتركون بهذهِ العمارة التي تضمهم، حيث المصاعد المشتركة، والمداخل الرئيسة والممرات والحدائق ومواقف السيارات، ولا وجود للخصوصية إلا في داخل الشقة، حيث روابط القرابة غير قائمة بين هذهِ الاسر إلا ان وجود الروابط الحضارية التعاونية الحديثة القائمة على الوعي المشترك من مصالح المجموعة تخلق أنواعاً متطورة من الروابط بين هذهِ الأسر.

2-إنّ للسكن العامودي قدرة كبيرة على استيعاب الزيادات السكانية إذ هو ليس مجرد كتل كونكريتية تأوي أعداداً من البشر، بل هو نظام يتمثل بالوحدات السكنية التي توفر المأوى والمستلزمات والمتطلبات الحياتية.

3-إنِّ الاقتصاد الحضري أصبح قائما على العمل الوظيفي خدمياً أم كان انتاجياً ضمن اقتصاد شامل تنوع فيه الأنشطة والفعاليات، لذلك أصبح أعضاء الأسرة الواحدة مرتبطة بمجالات العمل ذاته.

4-نظراً لتطور النظم المطبخية والتغذية والنظم المخزنية إلى صيغ النظم الجماعية جعل ضرورة وجود مطاعم جماعية ومخازن في مواقع قريبة يمكنها من أداء عملهُا بشكل حضاري في مواقع الكثافة السكانية العالية [1].

1-8 المقارنة الاقتصادية بين البناء العامودي والأفقي.

تتمثل العمارات السكنية بالأبنية السكنية المتعددة الطوابق (توسع عامودي)، وأن من مزايا العمارات السكنية الاقتصاد في كلفة الأراضي، وخاصة في الأراضي السكنية الغالية الثمن والقريبة من مراكز المدن [2]. وهناك جوانب اقتصادية يرى الباحث أن البناء العامودي السكني يمكن أن يحققها بالمقارنة مع البناء الأفقي السكني:-

1-يُعدُّ البناء العامودي من الأنماط الموفرة للأراضي الحضرية، بينما نرى الهُدر الواضح لهُا في النمط الأفقي.

2-يحقق البناء العامودي كثافات إسكانية عالية، من خلال السكن المتعدد الطوابق، على عكس الكثافات الإسكانية الواطئة التي يحققها الدور السكنية المنفردة.

---

(1) مظفر عباس احمد، مقارنة بين البناء السكني العمودي والأفقي اقتصادياً واجتماعياً، رسالة ماجستير (غير منشورة) المعهد العالي لتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 2008، ص12.

(2) صالح فليح حسن الهيتي، مصدر سابق، ص268.

3- تكون كلف الوحدات السكنية (الشقق) رخيصة ومناسبة لذوي الدخول المحدودة، بينما ترتفع كلف الوحدات السكنية (الدور المنفردة) وتكون غير مناسبة لذوي الدخول المحدودة إلا بتدخل الدولة.

4-يساعد البناء العامودي على تقليل الكلف الاقتصادية في البنى التحتية، بينما نرى الامتدادات والتفرعات في البنى التحتية لتلائم التوسع الافقي للأحياء السكنية للدور المنفردة.

5-إنّ الأشكال المعمارية المنتظمة في العمارات السكنية تعطي جمالية لمظهر المدينة مما يساهم بنشاط الجانب السياحي في المدينة وانعكاسه على الناحية الاقتصادية، أما بالنسبة للدور المنفردة فنرى التوسع والامتداد يعطي شعوراً بالملل والرتابة وهذا ما ينعكس على جمالية المدينة وعلى جانبها السياحي.

6-تحقق المجمعات السكنية العامودية بالنسبة لسكانها وفرة اقتصادية في جانب النقل للعمل والسوق خاصة أذا كانت في مركز المدينة، أما الدور المنفردة فتكون بعيدة عن أماكن العمل والسوق بسبب التوسع الأفقي.

7-تستخدم في عملية بناء العمارات السكنية مواد بناء رخيصة الثمن لبناء القواطع الداخلية والجدران الخارجية ويكون هيكلهُا مصمم لمقاومة الاحمال، أما في الدور المنفردة فتكون مواد البناء التقليدية (كالطوابق والبلوك) أي نظام غير هيكلي [1].

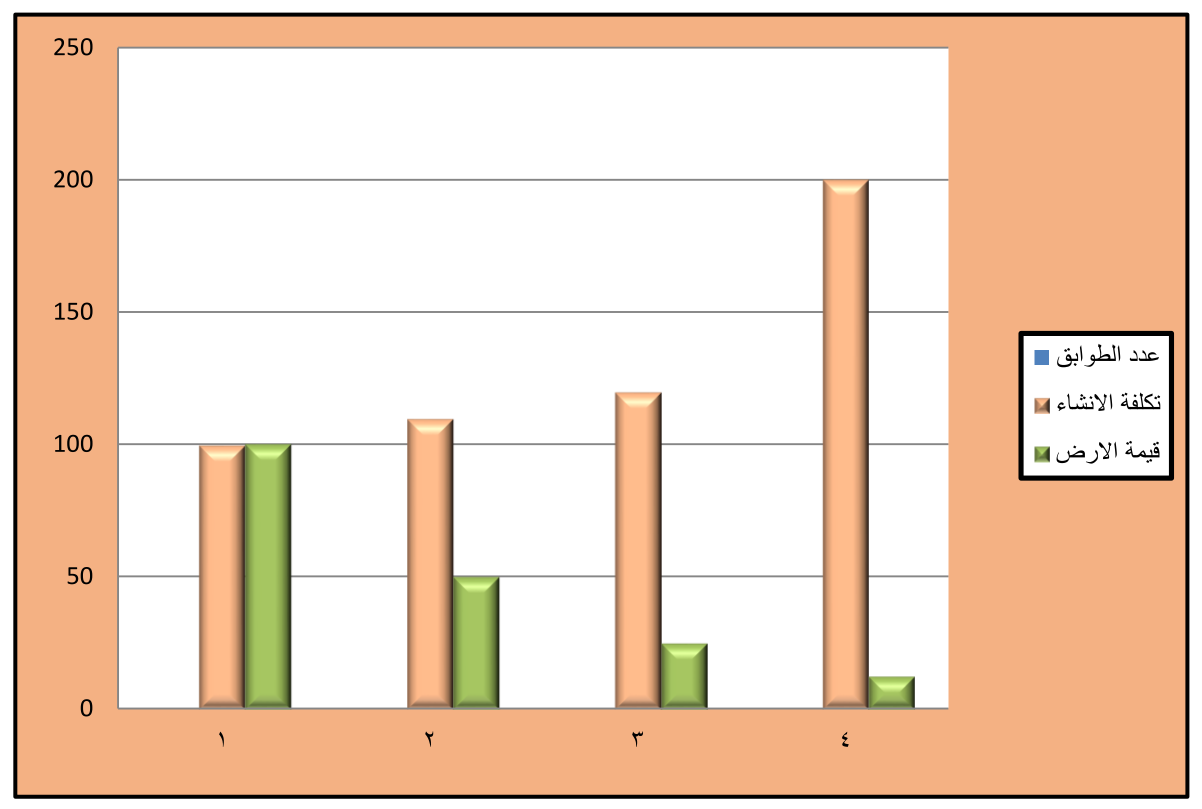
جدول (9) عدد الطوابق وتكلفة الانشاء وقيمة الارض

ت	عدد الطوابق	تكلفة الانشاء	قيمة الأرض
1	الطابق الأول	100	100
2	الطابق الثاني	110	50
3	الطابق الثالث	120	25
4	الطابق الرابع	200	12.5

المصدر: الشيخ درة واسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة كتب ثقافية شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب- الكويت، 1988، ص88.

(1) نصير عبد الرزاق البصري، مصدر سابق، ص57.

شكل (7) يوضح العلاقة بين عدد الطوابق وتكلفة الانشاء وقيمة الارض



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (9)

ومن خلال جدول (9) وشكل (7) نلاحظ أن هناك مقارنة مشتركة بين طوابق الأبنية من جهة وتكلفة الأنشاء من جهة أخرى، وهناك مقارنة أخرى بين هذهِ الطوابق وتكلفة الأراضي المخصصة لأغراض البناء، وقد أكدت البيانات الرقمية أن وجود علاقة طردية بين الطوابق وتكاليف الأنشاء الإسكاني، وأما عن علاقة عدد الطوابق وتكلفة الأرض فمن خلال هذا الجدول نرى أن العلاقة أصبحت عكسية فكلما زاد عدد الطوابق في البناء أنخفض سعر تكلفة الأرض المقام عليها.

الفصل الثاني

العوامل الجغرافية المؤثرة في بناء وتطور المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد

تمهيد

تُعدُّ دراسة العوامل الجغرافية (الطبيعية منها والبشرية) ومدى تأثيرها على المجمعات السكنية ذات أهمية بالغة، وذلك لأن هذهِ المجمعات تعد بيئة سكنية متكاملة، ولهذا يجب التعامل مع أهم الخصائص البيئية من أجل الوصول إلى تحقيق الراحة والاستقرار عند مستخدمي هذهِ المجمعات، وكذلك جعل البناء الحضري (المجمعات السكنية) بيئة كفوءة تتحقق فيها جميع مقومات العلاقات الاجتماعية ضمن حيز الجيرة السكنية.

يتناول هذا الفصل العوامل الطبيعية والتي تتمثل بالموقع الجغرافي، وخصائص السطح، وأثر المُناخ وعناصره، إضافة إلى خصائص البنية الجيولوجية لمنطقة الدراسة من حيث تنوع الترب فيها، وأثره في استقطاب السكان من جميع أنحاء المدن الأخرى، وسيتطرق هذا الفصل أيضاً إلى العوامل البشرية متمثلة بخصائص السكان لمدينة بغداد والنمو السكاني وتوزيعهم حسب الوحدات البلدية وكذلك تركيبهم العمري والنوعي، إضافة إلى نشاطاتهم الاقتصادية والخدمات المتوفرة داخل هذهِ المجمعات ومدى مطابقتها إلى المعايير الخاصة بتلك الخدمات.

2-1 العوامل الطبيعية

تُعدَّ البيئة وبكافة عواملها الطبيعية هي المسرح الذي يمارس الأنسان عليه نشاطاته كافة، ولذلك فالبيئة تتأثر بالإنسان ونشاطاته وكذلك تؤثر بهِ وبنشاطاته المتنوعة، والبيئة الطبيعية تتمثل بضوابط وعناصر عدة هي (الموقع الجغرافي، والتركيب الجيولوجي، والسطح، والمُناخ) ويتطلب الأمر هنا بيان علاقة هذهِ الضوابط في اختيار موضع وبناء المجمعات السكنية [1].

2-1-1 الموقع الجغرافي

يُعدُّ الموقع من العناصر الجغرافية المهمة لتأثيره الكبير في حياة المدينة وتطورها، وتكمن أهميته في إبراز خصائص المنطقة كونها تؤثر في الهيكل العمراني من حيث الشكل واتجاهات التوسع، فضلاً عن أثره في تحديد علاقته الإقليمية، ولأهميته الكبيرة إذ انهُ يعطي مؤشراً إيجابياً للعلاقات المتبادلة بين المدينة ومحيطها[2]، وهو يمثل أيضاً أرتباطات اقتصادية واجتماعية وحضارية بين المدينة والمناطق المحيطة بها أو إقليمها[3]، ونظراً لأهمية الموقع الكبيرة أهتمت الدراسات الحضرية والاقتصادية والاجتماعية بشكل أكبر من اهتمامها بمفهوم الموضع، ويمكن تأكيد ذلك من خلال وجهات النظر

---

(1) محسن عبد الصاحب المظفر، التخطيط الإقليمي (مفاهيم ونظريات وتحليلات مكانية) الطبعة الأولى، دار الكتب الوطنية، دار شموع الثقافة، ليبيا، 2002، ص153.

(2) محمد صالح العجيلي، جغرافية المدن، مطبعة الكتاب، بغداد، 2010، ص49.

(3) فؤاد محمد صقار، التخطيط الإقليمي، نشأة المعارف، الإسكندرية، 1969، ص73.

لأبن خلدون، ورايلي، وكريستالر، وفون ثونن، وأخرين ممن أهتموا في هذا الجانب [1]، وأن موقع مدينة بغداد قد شغل وسط العراق ليس بالمفهوم الهندسي، بل في توسطه بيئات طبيعية متنوعة، فالمنطقة المتموجة تحدها من الشمال والشمال الشرقي، والهضبة الغربية من غربها ويمتد جنوبها السهل الفيضي، وهذهِ كلها بيئات تضاريسية تتوسطها المدينة فضلاً عن المنطقة الجبلية. ومن خلال ذلك فأنها تحتل موقعاً رابطاً للطرق وممراً مهماً قديماً وحديثاُ بين جنوب وجنوب شرق أسيا وأوروبا وشمال أفريقيا، ولهذا ازدهرت مدينة بغداد وانتعشت بسبب أشغالها هذا الموقع الذي يتوسط إقليم خصب يؤمن لها كل احتياجاتها الزراعية، وكذلك استيعابها كل المنتجات التي تأتي ليس فقط من إقليمها، بل من كل مدن العراق وكما تتركز فيها أهم الصناعات التي يغريها هذا الموقع.

2-1-2 التركيب الجيولوجي

تقع مدينة بغداد في الجزء الشمالي من السهل الفيضي، وبذلك فهي تشغل طية مقعرة مركبة ونشطة تكتونياً، وهي جزء من الرصيف الغير مستقر بين الطية المحدبة شرقاً والمتمثلة بجبال زاكروس والطية المحدبة الجنوبية الغربية (الهضبة الغربية) المستقرة، وتغطي هذا السهل ترسبات الزمن الجيولوجي الرابع [2]، وان الطبيعة الجيمورفولجية للمنطقة غير معقدة وذات ميل شمالي غربي جنوبي شرقي [3]. ويتراوح سمك هذهِ الترسبات ما بين (150م _200م) والتي غطت في عصر البلايستوسين السهل الفيضي والدلتا، وأن هذهِ الترسبات التي كونت منطقة الدراسة هي نتاج نهر دجلة، من خلال سلوكه القائم على التعرية والترسيب في مجراه أو في المناطق المنخفضة، ومن مكونات هذهِ الترسبات الرمل والحصى والغرين [4]. وبما أن منطقة الدراسة هي جزء من السهل الرسوبي، فهي من أكثر أقاليم العراق انتشاراً للسكان، إضافة إلى أهميتها من الناحية الاقتصادية لاحتوائها على اكثر الأراضي الصالحة للزراعة[5]، إلا ان صخورها تتصف بضعف صلابتها وهذا ما يدعوا إلى تصميم أساسات قوية لها القدرة على تحمل الأوزان الكبيرة عند بناء المجمعات السكنية ذات البنايات المرتفعة مما يؤدي إلى ارتفاع تكاليف أنشاء المشاريع السكنية من هذا النوع، ومن جانب أخر تُعدّ هذهِ الأرض أكثر

(1) J. Hohnsom, spatial structures, New fellelen, 1973.p.6.

(2) عقيل شاكر العادلي، التقيم الجيوتكتوني لتخسفات ترب مدينة بغداد ومعالجتها، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) كلية العلوم، جامعة بغداد، 1998، ص5.

(3) Ismail l.m kassam, mohammed J. Abbas, The Regonal Beolgy Of Lraq, v1, Baghdad, 1987.p.60

(4) فاروق صنع الله العمري، واخرون، جيولوجية العراق، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1982، ص175.

(5) سالار علي الدزي، جغرافية أقاليم العراق التضاريسية، الطبعة الأولى، دار الشؤون العامة، بغداد، 2016، ص184.

ملائمة لأقامه المشاريع العمرانية كونها أرضها تمتاز بأنبساط سطحها، مما يسهل إمكانية توفير خدمات البنى التحتية (ماء وكهرباء والصرف الصحي) والتي تحتاج إلى أرض غير صلبة أي سهلة الحفر.

2-1-3 السطح

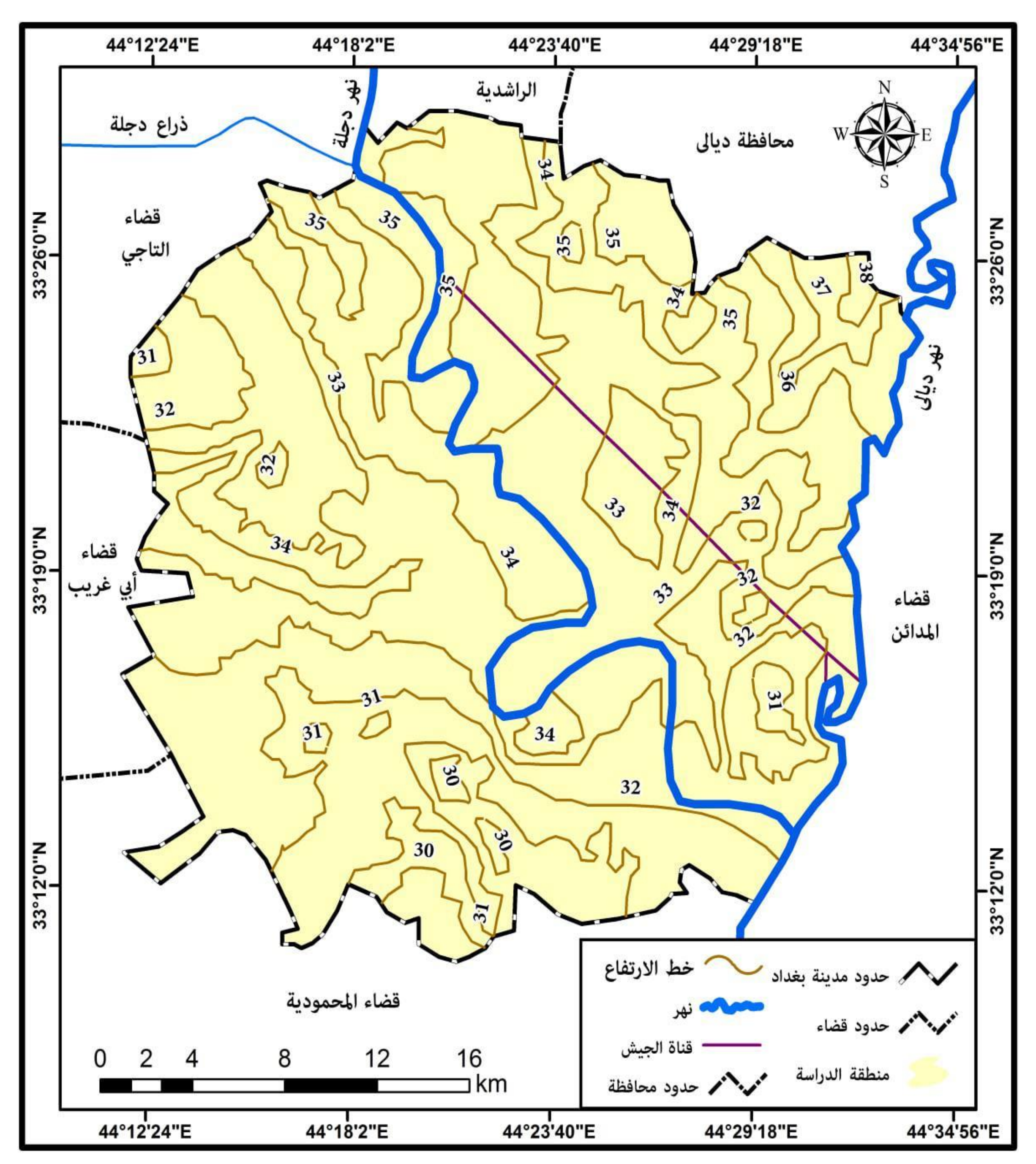
تمتاز منطقة الدراسة بالانبساط، كونها جزءاً من السهل الرسوبي، إذ يتراوح ارتفاع الجزء الذي تقع عليه المدينة ما بين (30-38م) فوق مستوى سطح البحر، ويتضح من خريطة (5) أن خطوط الارتفاع المتساوية تتباين بشكل طفيف في مدينة بغداد بين غربها وشرقها، ففي جانبها الغربي(الكرخ) تتراوح الارتفاعات ما بين (30-35).

أما بالنسبة للجانب الشرقي (الرصافة) فتتراوح الارتفاعات ما بين (31-38م) وأن جميع العناصر والظواهر الجوية تتأثر بالارتفاع عن مستوى سطح البحر، لهذا يعد السطح من العوامل المؤثرة في تحديد استعمالات الأرض المختلفة، فعندما يكون السطح منبسط فإنه لا يحتاج إلى أعمال تسوية عند إقامة المشاريع العمرانية ومما يقلل تكاليف الأنشاء والبناء[1]، إلا ان طبيعة منطقة الدراسة تتخللها الترب الطينية والتي تشكلت بفعل الارسابات النهرية، وهذا ما يجعلها جافة ومملوحة صيفاً ورطبة شتاءاً، وهذا ما يجعل لها تأثير كبير على أساسات المنشآت والبنايات العالية، لذلك يعمد مهندسو البناء إلى استخدام مواد مقاومة للرطوبة والاملاح في أساسات تلك البنايات وفي منطقة الدراسة.

مما تقدم نستنتج ان انبساط المنطقة يؤكد لنا مدى ملائمة سطح المدينة لإقامة المجمعات السكنية وسهولة مد شبكات طرق النقل في جميع أنحاء المدينة والتي انعكست إيجابياً على سهولة الحركة المرورية وارتباط المدينة بأقاليمها وبالمدن التي تحيط بها.

(1) وهاب فهد يوسف، دراسات في تخطيط المدن العربية الإسلامية، دار الأجيال للطباعة والنشر، بيروت، 2015، ص17.

خريطة (5) خطوط التساوي لمدينة بغداد لسنة (2020)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- وزارة الموارد المائية، الهيئة العامة للمساحة، قسم المسح الجيولوجي، خريطة مدينة بغداد الكنتورية، 2013، مقياس 1:1000000.

2-أستخدام برنامج ArcGis 10.5.

2-1-4 المناخ

إنّ تعريف المُناخ يتراوح بين البسيط، فهو مجرد معدل حالة الطقس بعناصرهُ المختلفة، إلى التعريف المطول، فهو معدل توزيع عناصر المُناخ كالإشعاع الشمسي، والحرارة، والضغط، والرياح، والتساقط، والرطوبة، والكتل الهوائية، وهناك من يضيف بعض المظاهر المُناخية كالتغييم والعواصف الترابية [1]، والمُناخ يعد من العوامل الجغرافية الطبيعية التي لها أثر كبير في التخطيط والتنمية، والذي يساهم مع العوامل الطبيعية في عملية تحديد استعمالات الأرض الحضرية، ولهذا يترك المُناخ أثراً في طبيعة تلك الاستعمالات ليس فقط من الناحية البنائية والتصميمية فحسب، وإنما يؤثر في الشكل والنسيج العمراني للمدينة[2]، فالمُناخ بعناصرهُ المختلفة يؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر بصحة الإنسان وبأنشطته التي يمارسها ضمن أنماط مستقراته وكيفية بنائها، والمادة التي يستخدمها في البناء لما يتصف به مناخ منطقة الدراسة بتطرف شديد في درجات الحرارة ونسبة إشعاع شمسي عالي[3]، ويتباين تأثير عناصر المُناخ على المباني السكنية من عنصر لأخر، ويمكن توضيح ذلك من خلال استعراض هذهِ العناصر وتأثير كل منها:-

2-1-4-1 الإشعاع الشمسي.

تزداد رغبة الإنسان في الحصول على الإشعاع الشمسي في فصل الشتاء، وذلك بسبب انخفاض درجات الحرارة بينما على العكس ففي فصل الصيف يعمل الأنسان على تقليل الإشعاع الشمسي النافذ إلى الوحدة السكنية وذلك لارتفاع درجات الحرارة في هذا الفصل، فالإشعاع الشمسي يُعدُّ مصدر أضاءة ودفء طبيعي وذات أهمية كبيرة في البناية السكنية والمكان، والإشعة الشمسية تبعث الشعور بالراحة عند الإنسان، إضافة إلى أنها في التصميمات الحديثة في الأبنية تعمل على الاستغناء أو تقليل من استخدام وسائل الإنارة في البناية أو المسكن عن طريق جعل فتحات الشبابيك في الأتجاه المناسب، ومما يقلل من كلفة الطاقة الكهربائية المستعملة، فضلاً عن استخدام الإشعاع الشمسي في توليد الطاقة الكهربائية في المجمعات، لما تتمتع به مدينة بغداد من ساعات سطوع شمسي تصل إلى اكثر من (10) ساعات وبسماء صافية أغلب أوقات السنة، وبزاوية سقوط شبه عامودية ومن خلال جدول (10) وشكل(8) يوضح أن معدلات ساعات السطوع الشمسي بدأت بالارتفاع تدريجياً من شهر

---

(1) قصي عبد المجيد السامرائي، المناخ والاقاليم المناخية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص27.

(2) صلاح حسن طوفان، تقيم الأثر البيئي للمشاريع العمرانية في قضاء الكرخ للمدة (2003-2017)، رسالة ماجستير (غير منشورة) جامعة بغداد، كلية الآداب، 2019، ص45.

(3) علي حسين شلش، مناخ العراق، مطبعة جامعة البصرة، 1988، ص 11.

كانون الثاني بواقع (6.3 ساعة) إلى أن يصل إلى أعلى مستوى سطوح عند شهر حزيران (10.9) وتموز (11.2) وشهر اب (11.4) والسبب يعود إلى إنَّ هذهِ الأشهر تنعدم فيها الغيوم وأن زاوية السقوط تكون شبه عامودية، إلى ان تأخذ ساعات السطوع الشمسي بالتناقص وبشكل تدريجي إلى أن تصل إلى أدنى مستوياتها بواقع (5.8 ساعة) في شهر كانون الأول، وقد بلغ المعدل السنوي لسطوع الشمس لمدينة بغداد ما يقارب (8.5 ساعة).

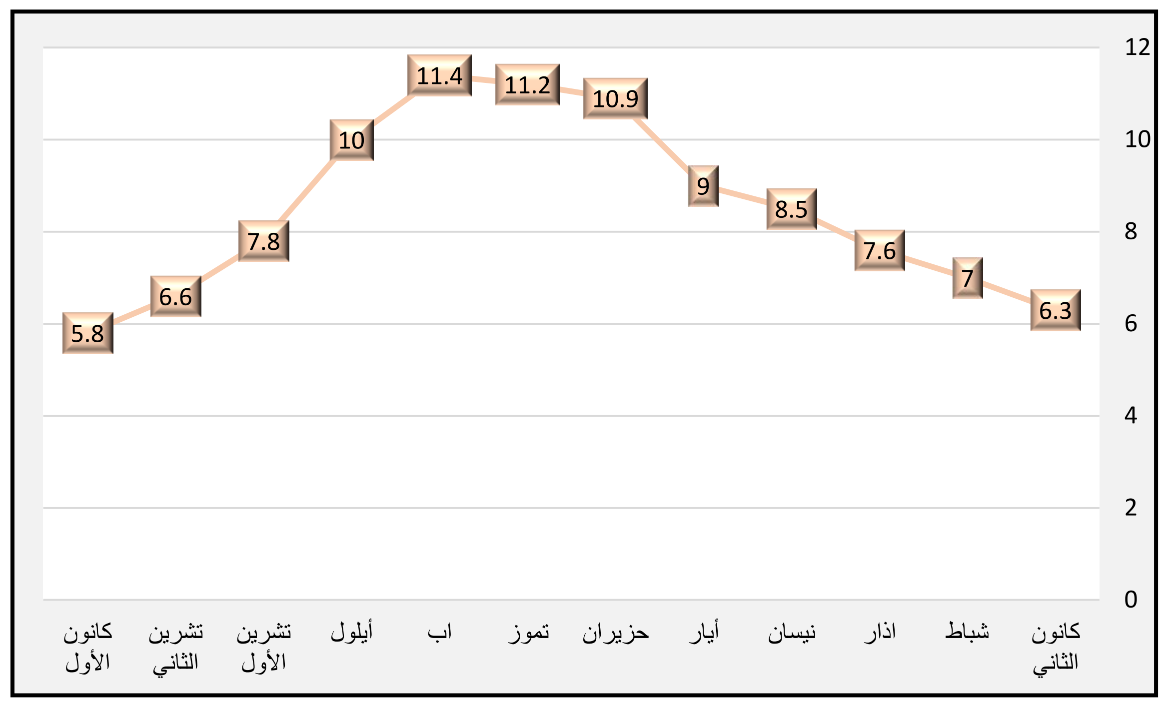
جدول (10) المعدلات الشهرية لسطوع الشمسي ساعة / فعلية لمدينة بغداد وللمدة (2010–2020)

الأشهر	السطوع الشمسي (ساعة للمدة 2010–2020)
كانون الثاني	6.3
شباط	7
اذار	7.6
نيسان	8.5
أيار	9
حزيران	10.9
تموز	11.2
آب	11.4
أيلول	10.0
تشرين الأول	7.8
تشرين الثاني	6.6
كانون الأول	5.8
المعدل السنوي	8.5

المصدر:– وزارة النقل والمواصلات، الهيئة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزلي، قسم المناخ، بيانات (غير منشورة)، للمدة (2010–2020)، بغداد 2020.



شكل (8) معدلات سطوع الشمسي ساعة / فعلية في مدينة بغداد للمدة (2010-2020)



المصدر : من عمل الباحث وبالاعتماد على جدول (10).

2-1-4-2 درجات الحرارة

تُعدُّ درجة الحرارة شكلاً من أشكال الطاقة، وتعد من أكثر عناصر المُناخ أهمية، وذات تأثير مباشر على صحة الإنسان ونشاطاته المختلفة [1]، وأن مدينة بغداد من المدن الداخلية، وأن عدم وجود مسطحات مائية تعمل على رفع درجات الحرارة شتاءاً وانخفاضها صيفاً، لذا أصبح مُناخ المدينة حار جاف صيفاً وبارد رطب شتاءاً وبما أن المباني السكنية أو العمارات تكون ذو شكل مربع أو مستطيل فأن درجة حرارة الجدران تختلف فيما بينها، أعتماداً على مواجهتها للشمس، وبالتالي لهذا تأثير على درجة حرارة الوحدة السكنية، إضافة إلى إن لون الجدران والسقوف ايضاً له تأثير على درجة الحرارة، وكما هو معروف فالأبنية ذات الطلاء الغامق تمتص نسب كبيرة من الإشعاع الشمسي وهذا يؤدي إلى رفع درجة حرارة المبنى، وأيضاً يُعدّ ارتفاع السقف ذات تأثير كبير على درجة الحرارة في الوحدة السكنية، فكلما كان السقف مرتفع كان لهُ دور في تخفيض درجات الحرارة العالية، فاذا كان العكس فأن جزء من حرارة الوحدة السكنية يأتي من السقف[2]، ومن الأساليب الأخرى والتي تزيد من العزل الحراري هو استخدام أرضيات مقاومة للحرارة أو عازلة لها مثل (البورسلين) مما يجعل أرضية الوحدة

(1) نعمان شحاذة، علم المناخ، الطبعة الأولى، عمان، الاردن، دار صفاء للنشر، 2009، ص71.

(2) عادل سعيد الراوي، قصي السامرائي، المناخ التطبيقي، بغداد، 1990، ص269.

السكنية بادرة صيفاً، وكذلك من الوسائل الحديثة والمستخدمة في المجمعات السكنية، استعمال أنابيب لشبكات المياه مقاومة للحرارة أو من النوع المسلح، وان للمنطقة المحيطة بالوحدات السكنية تأثيرها الكبير على تغيير حرارة المبنى السكني، فاذا كانت المنطقة المحيطة معبدة بالأسفلت والكونكريت فأن ذلك يؤدي إلى رفع درجة حرارة المنطقة، أما أذا كانت محاطة بالأشجار فستنخفض درجات الحرارة، وللمواد العازلة أيضاً دوراً كبيراً في عملية تقليل درجات الحرارة في المجمعات السكنية، وصورة (6) تبين استعمال بعض أنواع الزجاج العازل للحرارة (دبل كلاس) في واجهات البنايات السكنية لتقليل درجات الحرارة في فصل الصيف وبنسبة (50 %). ومن خلال الدراسة الميدانية قد لوحظ عدم أتساع الشوارع بين العمارات العالية داخل المجمعات، وعند السؤال عن ذلك تبين أن له دور كبير في عملية خفض درجات الحرارة العالية، من خلال الظل الذي تصنعه العمارات لبعضها البعض [1].

صورة (6) الواجهات الزجاجية لأحدى البنايات في مجمع جواهر دجلة



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت بتاريخ (2021/3/25)

ومن خلال جدول (11) وشكل (9) يتبين أن المعدل العام للدرجات الحرارة السنوية العظمى والمسجلة في محطة بغداد وللمدة (2010–2020)، قد بلغ (30مْ) أما عن المعدل العام لدرجات الحرارة السنوية الصغرى فبلغ (16.8مْ)، وقد بلغت درجات الحرارة العظمى في أعلى معدلاتها في شهر آب وتموز إذ بلغت وعلى التوالي (45.2مْ) (45.1مْ) في حين سجلت أقل معدل في شهر كانون الثاني

(1) مقابلة مع المهندس المقيم، علاء عبد الحسين، مجمع بوابة العراق السكني، 2020/12/13، الساعة التاسعة صباحاً.

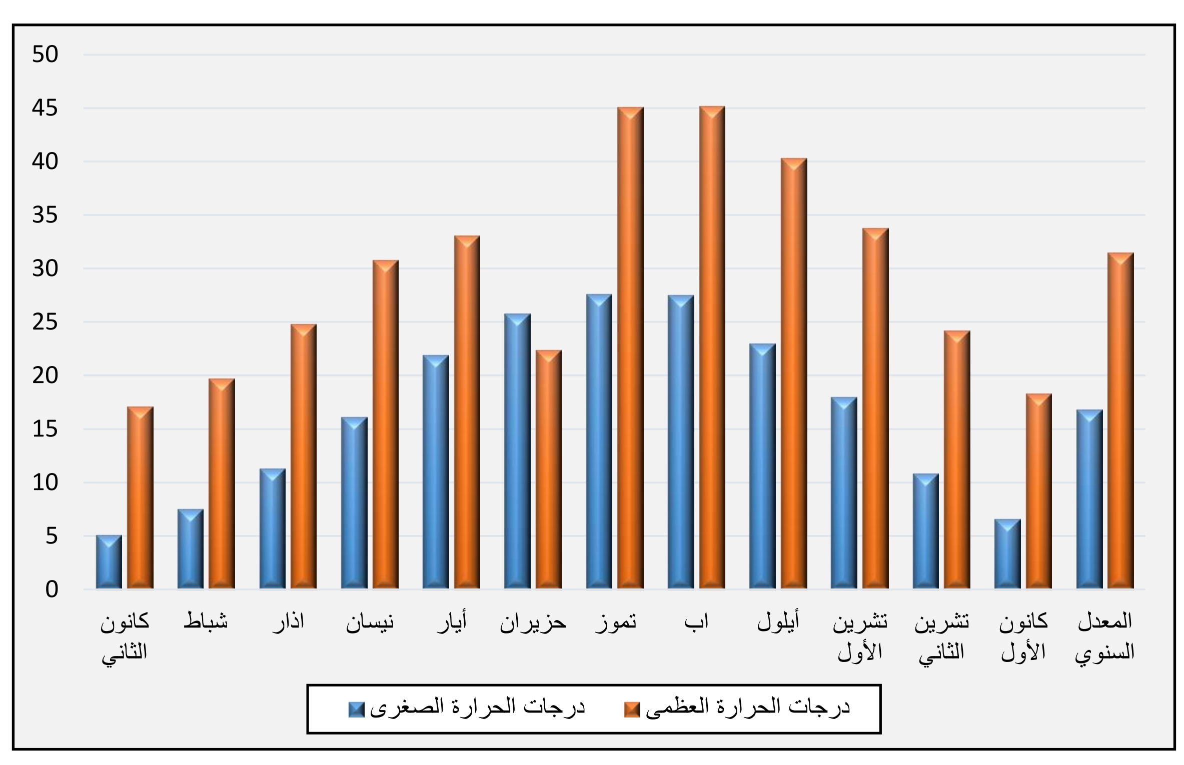
إذ بلغت(17.1مْ)، أما بالنسبة لدرجة الحرارة الصغرى إذ سجل شهر تموز وآب المعدل الأعلى، وبدرجة بلغت على التوالي (27.6مْ) (27.5مْ) في حين سجل أقل معدل لها في شهر كانون الثاني (5.1مْ)، ونظراً لكون البنايات في هذهِ المجمعات ذات ارتفاعات عالية، فيجب مراعاة مسألة توفر الطاقة الكهربائية وخصوصاً في الأشهر التي ترتفع فيها الحرارة واتخاذ الوسائل البديلة عند انقطاعها أو زيادة الحاجة اليها.

جدول (11) المعدلات الشهرية لدرجات الحرارة العظمى والصغرى لمدينة بغداد للمدة (2010-2020)

الشهر	درجات الحرارة الصغرى	درجات الحرارة العظمى
كانون الثاني	5.1	17.1
شباط	7.5	19.7
اذار	11.3	24.8
نيسان	16.1	30.8
أيار	21.9	33.1
حزيران	25.8	22.4
تموز	27.6	45.1
آب	27.5	45.2
أيلول	23.0	40.3
تشرين الأول	18.0	33.8
تشرين الثاني	10.8	24.2
كانون الأول	6.6	18.3
المعدل السنوي	16.8	30

المصدر : وزارة النقل والمواصلات، الهيئة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزلي، قسم المناخ، بيانات غير منشورة، للمدة (2010-2020)، بغداد 2020.

شكل (9) المعدلات الشهرية لدرجات الحرارة العظمى والصغرى لمدينة بغداد للمدة (2010-2020)



المصدر: من عمل الباحث بالإعتماد على:- جدول (11).

2-1-4-3 الرياح

تُعدُّ أحد عناصر المُناخ التي ينبغي أن تراعى عند بناء المساكن والبنايات، فالرياح عامل تبريد وتلطيف للجو في المناطق الحارة، فينبغي عند تصميم الوحدات السكنية أن تكون مواضع النوافذ في الجهة المناسبة لدخول الهواء إلى الوحدات السكنية حتى يخفف من تأثير الحرارة المرتفعة، وإذا ما استغلت بشكل صحيح في البناء فربما تعوض عن استخدام أجهزة التبريد في الشقق السكنية، أما في المناطق الباردة فهبوبها يولد شعوراً بالبرودة فلهذا ينبغي الاهتمام عند بناء الوحدات السكنية ان يقلل من دخول الرياح اليها والحفاظ على درجة حرارتها الداخلية [(1)]، وأما عن الرياح السائدة في مدينة بغداد طوال السنة هي الرياح الشمالية الغربية وتبلغ نسبتها (75%) من مجموع الأنواع الأخرى من الرياح التي تهب على مدينة بغداد [(2)]. مما يجب استثمار هذهِ الرياح والاستفادة منها كونها رياح باردة تعمل على تلطيف الجو، وذلك من خلال توجيه البنايات والنوافذ وجعلها مواجهة لاتجاه تلك الرياح، وان المعدل العام لسرعة الرياح السنوية في محطة بغداد (2010-2020)، قد بلغ (3.1م/ ثا) وقد سجل

(1) سلام هاتف احمد الجبوري، علم المناخ التطبيقي، الطبعة الأولى، بغداد، شباط، 2014، ص255.

(2) عدنان عودة فليح، هيدرومناخية حوض نهر الفرات وأثره في تحديد الوارد المائي للعراق، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، جامعة بغداد، كلية تربية (ابن رشد)، 2012، ص72.

شهر تموز أعلى معدل لسرعة الرياح إذ بلغ (4.1) في حين سجل أقل معدل لسرعة الرياح كان في شهر تشرين الثاني حيث بلغ (2.4م/ ثا) كما هو موضح في جدول (12) وشكل (10).

جدول (12) معدلات سرعة الرياح لمدينة بغداد للمدة (2010-2020)

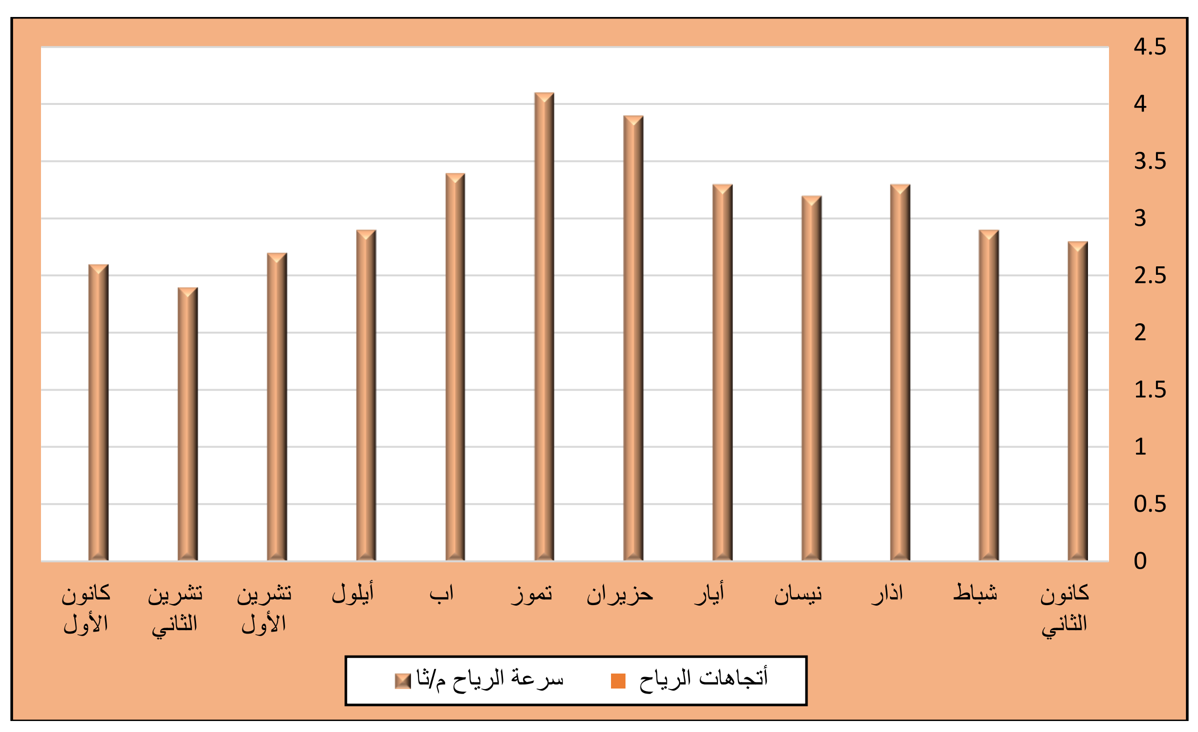
الأشهر	سرعة الرياح م/ ثا	اتجاهات الرياح
كانون الثاني	2.8	شمالية غربية
شباط	2.9	شمالية غربية
أذار	3.3	شمالية غربية
نيسان	3.2	شمالية غربية
أيار	3.3	شمالية
حزيران	3.9	شمالية غربية
تموز	4.1	شمالية غربية
آب	3.4	شمالية غربية
أيلول	2.9	شمالية غربية
تشرين الأول	2.7	شمالية غربية
تشرين الثاني	2.4	شمالية شرقية
كانون الأول	2.6	غربية
المعدل السنوي	3.1	شمالية غربية

المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- وزارة النقل والمواصلات، الهيئة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزلي، قسم المناخ، بيانات غير منشورة، للمدة (2010-2020)، بغداد، 2020



شكل (10) معدلات سرعة الرياح لمدينة بغداد للمدة (2010-2020)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (12).

2-1-4-4 الأمطار

تحدث الأمطار من تكاثف الأبخرة الموجودة في الجو وسقوطها على شكل قطرات صغيرة يتراوح قطرها بين نصف مليمتر وخمسة مليمتر [1]، وفي منطقة الدراسة يتباين سقوط الأمطار من فصل إلى لأخر، ويرجع عدم سقوط الأمطار في فصل الصيف بالمقارنة مع فصل الشتاء إلى العواصف الإعصارية القادمة من البحر المتوسط لمدينة بغداد في فصل الشتاء [2].

أما بالنسبة لمعدل سقوط الأمطار في محطة بغداد للمدة (2010-2020) فقد بلغ (13.2ملم) وقد سجل أعلى معدل لسقوط الأمطار في شهر تشرين الثاني إذ بلغ (37.3ملم) في حين ينعدم سقوط الامطار في الأشهر (حزيران، وتموز، وآب) وكما هو موضح في جدول (13) وشكل (11) ومن الأمور التي يجب الاهتمام بها عند بناء المجمعات السكنية العمودية هي المواد التي تبنى منها الجدران والسقوف والتي تمنع تسرب مياه الأمطار إلى الوحدة السكنية.

---

(1) احمد سعيد حديد واخرون، جغرافية الطقس، مطبعة جامعة بغداد، 1979، ص278.
(2) ضياء الدين عبد الحسين القريشي، الخصائص الحرارية للجزء الأوسط والجنوبي من السهل الرسوبي في العراق، رسالة ماجستير (غير منشورة) جامعة بغداد، كلية التربية، 2008، ص82.

بالإضافة إلى مراعاة تصميم النوافذ واتجاهاتها تحسباً لدخول مياه الأمطار في حالة مرافقة سقوطها هبوب الرياح [1]. ان مدينة بغداد قد شهدت في الآونة الأخيرة أمطار غزيرة فجائية قد سببت غرق لأغلب شوارعها، ويرجع ذلك إلى تقادم شبكات تصريف مياه الامطار وعدم قدرتها على استيعاب كميات كبيرة، ومما يتوجب الاهتمام بتصاميم البنى التحتية الخاصة بالمجمعات السكنية وجعلها ذات طاقات استيعابية عالية تستوعب كميات كبيرة مهما بلغت غزارة الامطار.

جدول (13) المعدلات الشهرية للأمطار الساقطة (ملم) لمدينة بغداد للمدة (2010-2020)

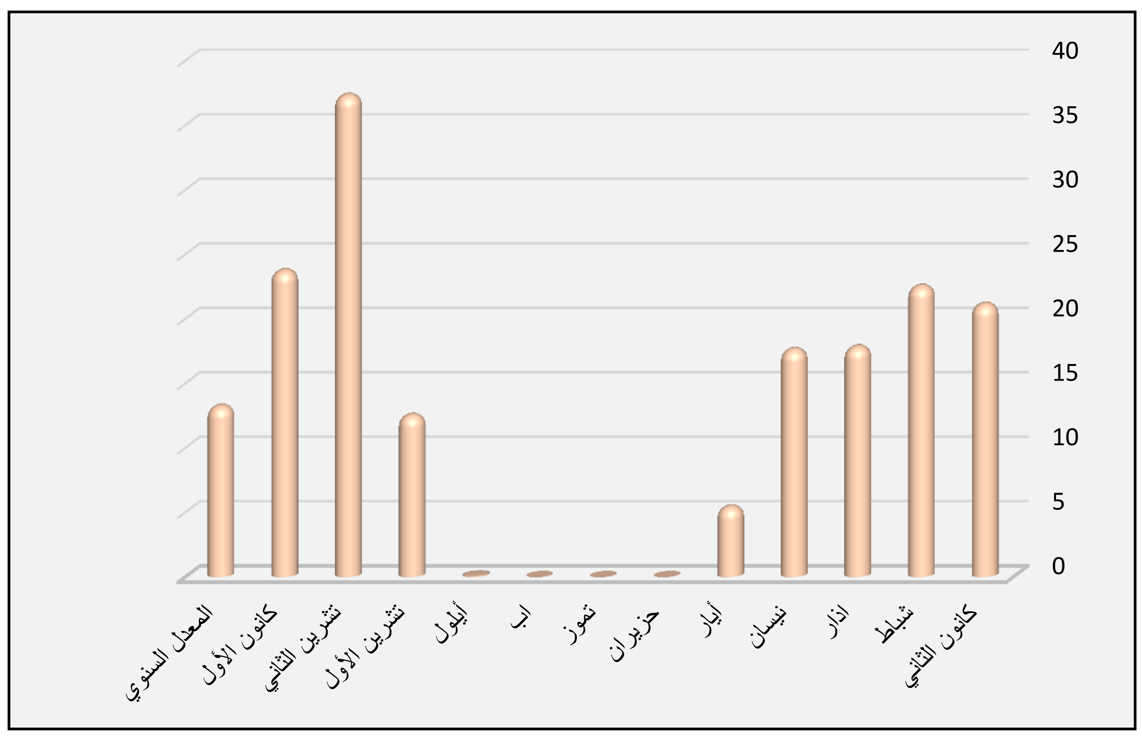
الشهر	معدلات الأمطار (ملم)
كانون الثاني	21.1
شباط	22.5
أذار	17.8
نيسان	17.6
أيار	5.4
حزيران	0.0
تموز	0.0
اب	0.0
أيلول	0.1
تشرين الأول	12.5
تشرين الثاني	37.3
كانون الأول	23.7
المعدل السنوي	13.2

المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- وزارة النقل والمواصلات، الهيئة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزلي، قسم المناخ، بيانات غير منشورة، للمدة (2010-2020)، بغداد 2020.

(1) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم محمود شاكر، مجمع أبن فرناس السكني، 2021/1/13، الساعة التاسعة صباحاً،

شكل (11) المعدلات الشهرية للأمطار الساقطة (ملم) لمدينة بغداد للمدة (2010–2020)



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على:– جدول(13)

2–1–4–5 الرطوبة النسبية.

وتقاس بنسبة بخار الماء الموجود فعلا في الهواء إلى أكبر مقدار منه يستطيع الهواء حمله في نفس درجة الحرارة [1]، إذ بلغ معدل الرطوبة النسبية السنوي في محطة بغداد للمدة (2010–2020) (40%) إذ سجل شهر كانون الثاني أعلى معدل للرطوبة النسبية والذي بلغ (67%) في حين سجل أقل معدل للرطوبة النسبية في شهر تموز إذ بلغ (19%) مما يلاحظ ان هناك علاقة عكسية بين الرطوبة النسبية ودرجات الحرارة.

وهنا تبرز أهمية أستعمال مواد البناء العازلة في البناء العامودي الحديث، خاصة في فصل الشتاء الذي يشهد أرتفاع في نسبة الرطوبة النسبية وأنخفاض درجات الحرارة . وكما هو موضح في جدول (14) وشكل (12).

---

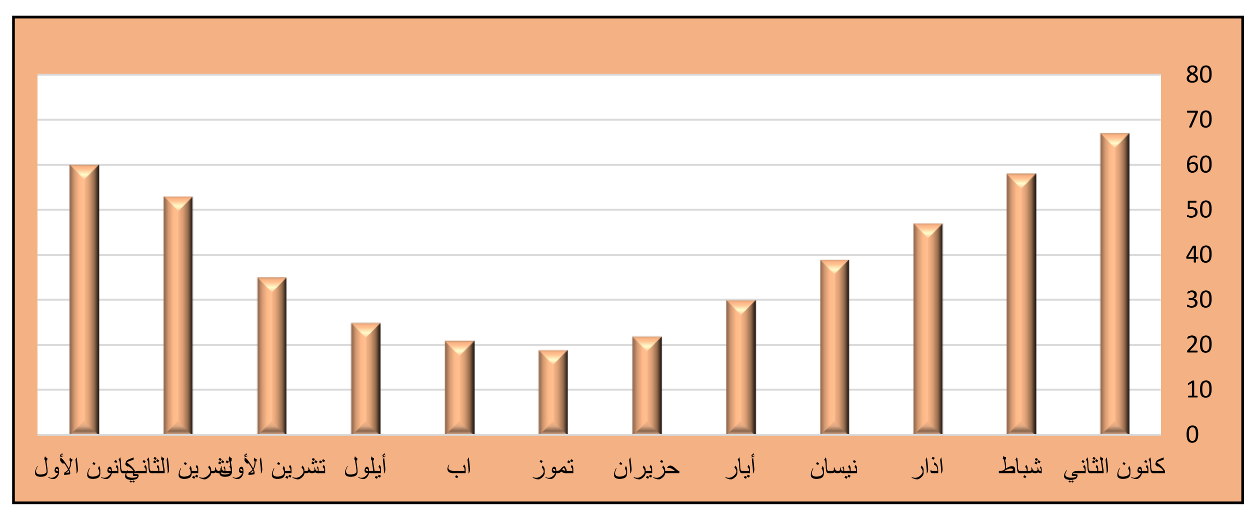
(1) سلام هاتف احمد الجبوري، مصدر سابق، ص 255.

جدول (14) المعدلات الشهرية للرطوبة النسبية لمدينة بغداد للمدة (2010–2020)

الشهر	المعدل العام %
كانون الثاني	67
شباط	58
اذار	47
نيسان	39
أيار	30
حزيران	22
تموز	19
اب	21
أيلول	25
تشرين الأول	35
تشرين الثاني	53
كانون الأول	60
المعدل السنوي	%40

المصدر:– وزارة النقل والمواصلات، الهيئة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزلي، قسم المناخ، بيانات غير منشورة، للمدة (2010–2020) بغداد 2020.

شكل (12) المعدلات الشهرية للرطوبة النسبية لمدينة بغداد للمدة (2010–2020)



المصدر :من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (14).

ومن خلال استعراض عناصر المُناخ ومدى تأثيرها في المجمعات السكنية، فيجب عند اختيار مواضع تلك المجمعات ومن أجل إن تكون مناطق ذات مواقع مثالية، يجب توافر بعض الشروط فيها وهي:–

1-إنَّ تكون بعيدة عن المناطق التي تحدث فيها الفيضانات كالمناطق المنخفضة، والتي تكون معرضة دائماً للغرق بمياه الفيضانات نتيجة الأمطار الفجائية الغزيرة.

2-عند اختيار موضع المجمعات السكنية يجب إن يكون بعيداً عن المناطق الموبوءة بالأمراض، كالمستنقعات والمياه الراكدة والتي تتواجد فيها الحشرات الناقلة للمرض.

3-تجنب المواقع ذات الترب والصخور الغير مستقرة، والتي يزداد خطرها بعد سقوط الأمطار، في المناطق ذات المناخ الحار وكما في مدينة (بغداد) ينبغي جعل البنايات السكنية العامودية، قريبة من بعضها البعض، إضافة إلى جعل الطرقات أقل عرضاً وذلك لتوفير الظل لبعضها البعض والتخفيف من شدة الإشعاع الشمسي ودرجات الحرارة العالية.

4-يجب مراعاة أتجاه الرياح عند تصميم الشوارع وصفوف العمارات، وذلك لأن الشوارع المتعرجة تعمل على إعاقة حركة الرياح.

5-إحاطة المجمعات السكنية بالحدائق والساحات الخضراء المزروعة بالأشجار، والتي من شأنها تعمل على تنقية الهواء من جهة، ومن جهة أخرى تساعد في خلق مُناخاً محلياً يختلف عن مُناخ المدينة الصاخب [1].

2-2 الخصائص الجغرافية البشرية

تمثل العوامل البشرية أساساً وضابطاً مهماً في التخطيط من أجل أنشاء المجمعات السكنية، فالإنسان هو الذي يقوم بالعمل، وهو الذي يعطي لعناصر البيئة قيمتها ويعطي لوجودها معنى[2]، وكذلك هو المخطط والمنتج والمستهلك لتلك المجمعات، ولذلك من الضروري دراسة العوامل البشرية التي تمثل أساساً مهماً في السكان والإسكان والنقل.

2-2-1 السكان وخصائصهم.

تُعدُّ الخصائص السكانية أحد أبعاد المشكلة السكنية في مدينة بغداد، وتتمثل في النمو السكاني والتركيب العمري والنوعي والكثافة السكانية، وكذلك الخصائص المكتسبة مثل الخصائص الاقتصادية (القوى العاملة) والمستوى المعاشي. وتمتاز مدينة بغداد بارتفاع عدد سكانها، حيث تعد من أكبر المدن العربية سكاناً بعد مدينة القاهرة، إذ بلغ عدد سكان مدينة بغداد (6348020) نسمة، ومن أهم خصائص سكان المدينة.

(1) سلام هاتف أحمد الجبوري، مصدر سابق، ص249.

(2) محسن عبد الصاحب المظفر، مصدر سابق، ص 158.

2-2-1-1 النمو السكاني

إنَّ النمو السكاني لأي مدينة يحدث نتيجة زيادة أعداد المواليد على أعداد الوفيات[1]، وأن الارتباط بين معدلي المواليد والوفيات هو الذي يؤدي إلى تغير حجم السكان بصفة أساسية، وذلك لأن الفرق بين المعدلين والذي يعبر عنه بالزيادة الطبيعية تعد العامل الأساس في نمو السكان [2]. وأن الحجم السكاني الكبير لمدينة بغداد ناتج عن ارتفاع معدلات النمو التي تشهدها منطقة الدراسة في الآونة الأخيرة، وأن ارتفاع معدلات النمو يمكن تفسيره من خلال عدة متغيرات، منها تعديل الحدود البلدية والإدارية لمدينة بغداد وانضمام مناطق جديدة أليها بوصفها مناطق حضرية أضافة إلى عامل الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة الوافدة [3].

لقد أدى التركز السكاني والوظيفي في المدينة إلى نموها وازدياد حجمها وأتساعها، ونتيجة لذلك ظهرت مشكلات متعددة ومتنوعة فيها، وهذا يعود إلى عدم تكافؤ سرعة النمو والتطور السكاني واحتياجاتهم هذا من جانب، ومن جانب أخر عدم توفر الوسائل الخدمية الكافية. ومن آثار هذا النمو ظهور حاجة سكنية كبيرة، يقابلها عجز سكني أكبر، وهذا ما دفع الحكومة العراقية، والمتمثلة بهيئة استثمار بغداد، إلى تقديم تسهيلات كبيرة للمستثمرين المحليين والأجانب، من أجل توفير وحدات سكنية واطئة الكلفة لإسكان المواطنين ذوي الدخول المحدودة، عن طريق بناء مجمعات سكنية عامودية حديثة تتوفر فيها كافة متطلبات العيش الكريم، والتي تُعدُّ الحل الأمثل للحد من التوسع الأفقي على حساب الأراضي الزراعية في المناطق الريفية والأراضي المحيطة بالمدينة. ان لدراسة النمو السكاني أهمية كبيرة إذ أنهُ يمثل الأساس في قيام المدن عند رسم موضعها، وكذلك توزيع أنماط فعاليات السكان الممارسة على وحدة المساحة، وأيضا على نمو السكان طبيعياً من جهة والهجرة الصافية [*] من جهة أخرى.

---

(1) حسن الساعاتي، عبد الحميد لطفي، دراسات في علم السكان، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 1968، ص13.

(2) فتحي محمد أبو عيانة، جغرافية السكان أسس وتطبيقات معاصرة، دار المعرفة الجامعية، مصر، 2014، ص87.

(3) رياض أبراهيم السعدي، التضخم السكاني لمدينة بغداد ودور الهجرة المعاكسة في إعادة توزيع السكان، مجلة الخليج العربي، المجلد (13) العدد (1) لسنة 1981، ص119.

(*) الهجرة الصافية (الفرق بين الهجرة الوافدة والهجرة المغادرة).

جدول(15) تطور أعداد السكان حسب الوحدات البلدية لمدينة بغداد لسنتي (1997-2020)

ت	وحدة بلدية	تعداد السكان (1997)	توقعات السكان (2020)	معدل النمو % *
1	الرشيد	92261	719742	9.34
2	المنصور	370119	475752	2.93
3	الشعلة	164610	521199	5.14
4	الدورة	755181	343989	-3.36
5	الكرادة الشرقية	217904	348593	2.06
6	الشعب	364020	666103	2.66
7	الأعظمية	188868	312948	2.22
8	الصدر الأولى	567094	746033	1.20
9	الصدر الثانية	450989	530216	0.71
10	الرصافة	120318	231075	2.88
11	الغدير	240705	468451	2.94
12	بغداد الجديدة	441972	682951	1.91
13	الكرخ	106946	124067	0.65
14	الكاظمية	102965	176901	2.38
المجموع		4183952	6348020	1.83

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تعداد سنة 1997، (بيانات غير منشورة) لسنة 1997.

2-امانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS، مساحة وسكان مدينة بغداد لعام 2020.

*أستخرج معدل النمو بالاعتماد على المعادلة التالية [1]:

$$R = \left(t\sqrt{\frac{P1}{P0}} - 1\right) \times 100$$

معدل النمو السنوي =R

فرق السنوات بين التعدادين =T

عدد السكان في التعداد اللاحق =P1

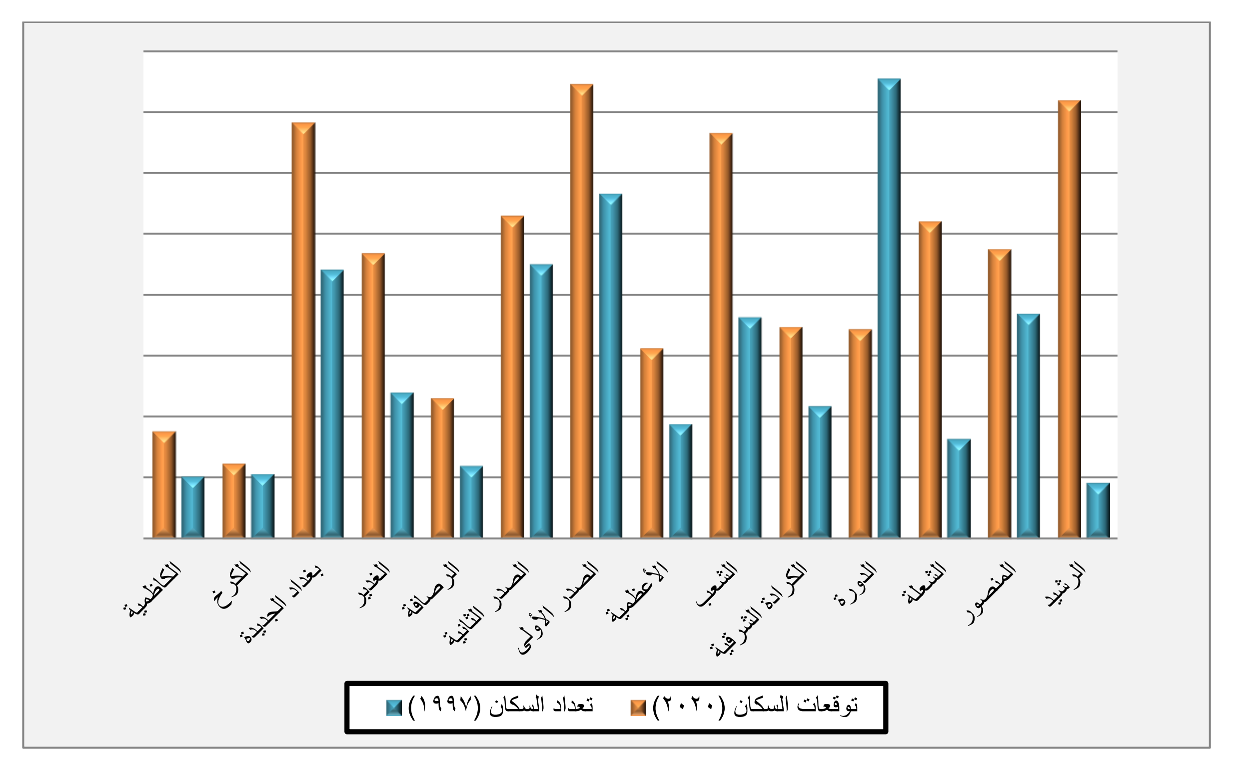
عدد السكان في التعداد السابق =P0

بالإضافة إلى أن هذا المعدل يسهم في تحديد المدة التي تستغرقها المدينة في الوصول لحجم سكاني معلوم في المستقبل لتقدير الحاجة السكنية لذلك الحجم.

(1) يونس حمادي علي، مبادئ علم الديموغرافيا، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1985، ص8.

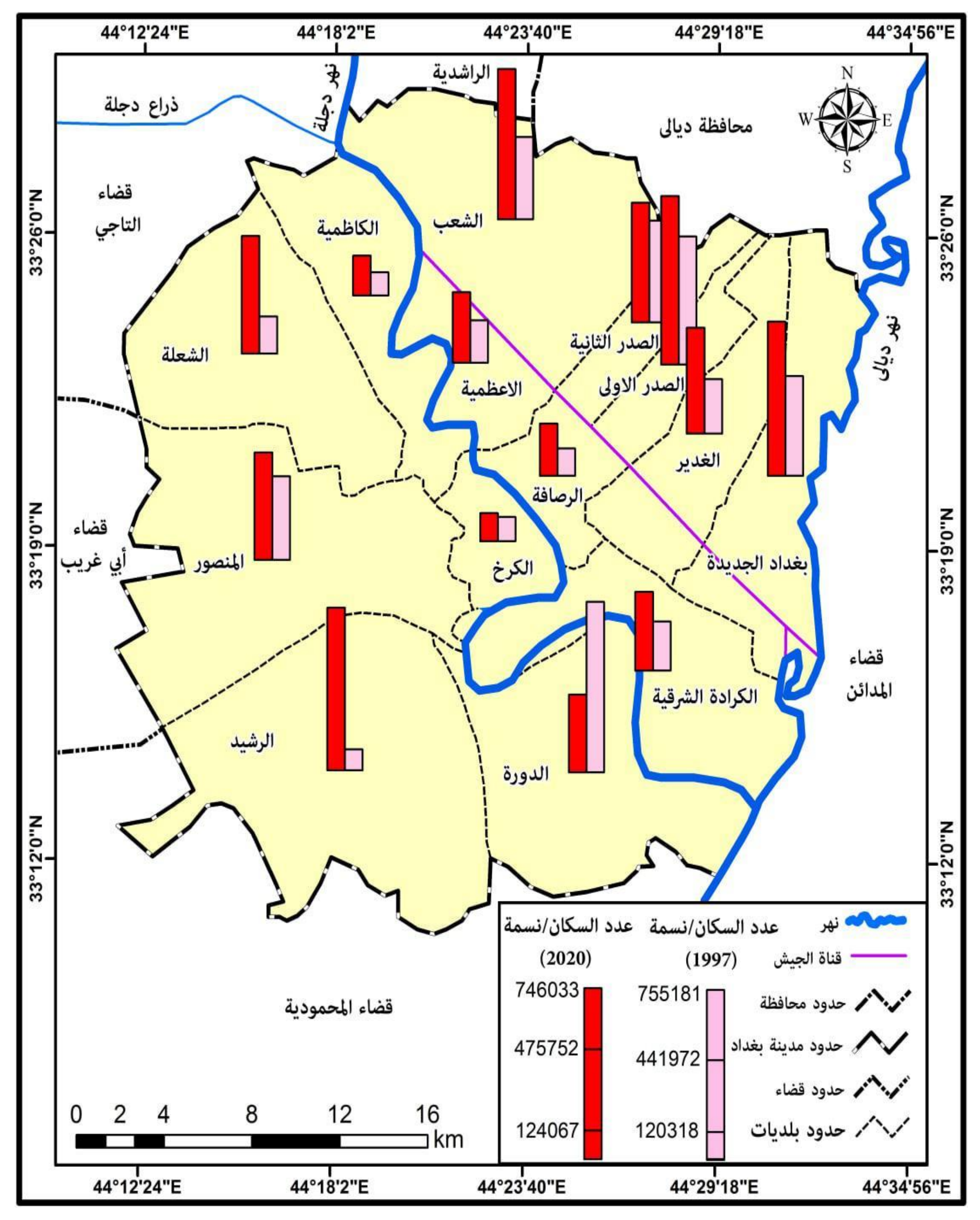
ومن خلال جدول (15) أعلاه وشكل (13) وخريطة (6) يتبين النمو السكاني لمدينة بغداد ونسب التغيير، حسب تعداد (1997) وتقديرات سنة (2020) إذ بلغ أعلى معدل نمو في وحدة بلدية (الرشيد) والذي بلغ (9.34) أما اقل معدل نمو فقد بلغ (0.65) في وحدة بلدية الكرخ. وأما عن معدل نمو وحدة بلدية الدورة والذي بلغ (3.36-) يرجع سبب ذلك الى اقتطاع جزء من أراضي البلدية وضمها الى بلديات أخرى مما أدى الى ظهور معدل النمو بهذهِ الصورة.

شكل (13) تطور أعداد السكان حسب الوحدات البلدية لمدينة بغداد لسنتي (1997-2020)



المصدر:- من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (15)

خريطة (6) تطور أعداد السكان حسب الوحدات البلدية لمدينة بغداد لسنتي (1997-2020)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- جدول (15) تباين أعداد السكان بين الوحدات البلدية لمدينة بغداد ومعدل النمو حسب تعداد (1997) وتقديرات (2020).

2- برنامج (Arcgis 10.5).

2-2-1-2 التركيب العمري

ويقصد بهِ تقسيم السكان إلى فئات عمرية (خمسية وعشرية) إذ انهُ لا يقل أهمية عن التركيب النوعي، من حيث انهُ يسمح بمتابعة ارتفاع أو انخفاض الولادات والفئات في سن الزواج وعملية تكوين الأسرة وانعكاسات هذا التركيب للسكان وفق الفئات الخاصة بهم وهذا كله يصب في أهمية تقدير إسقاطات الأسر، لهذا فإن هذا التركيب يُعدّ وسيلة مهمة وفعالة تستخدم في التنبؤ للحاجة السكنية وذلك من خلال تحديد نسب السكان في سن العمل والزواج [1]. ومن خلال بيانات جدول (16) يتبين أن فئة صغار السن (أقل من 14) والتي تمثل قاعدة الهرم للسكان في مدينة بغداد والذي يدل على خصوبة المجتمع وقد بلغ عددها (2288884) نسمة، أما عن عدد الذكور فقد بلغ (1217148) نسمة وبنسبة (36.7) من مجموع عدد السكان، أما عدد الإناث إذ بلغ (1071736) نسمة وبنسبة بلغت (35.4) من مجموع عدد السكان. وأما عن الفئة المتوسطة السن (15-64) سنة، إذ تُعدّ هذهِ الفئة من أهم الفئات العمرية في مجتمع المدينة، وذلك لأنها تعد الفئة المنتجة التي لها القدرة على أعالة باقي الفئات، إذ بلغ تعداد هذهِ الفئة (3822976) نسمة من مجموع سكان مدينة بغداد وبلغ عدد الإناث فيها (1836973) نسمة وبنسبة بلغت (60.7) أما نسبة الذكور فقد بلغت (59.8) وبعدد بلغ (1986003) ولعل سبب ارتفاع نسبة هذهِ الفئة يعود إلى توافر عوامل الجذب في مدينة بغداد والتي تعتبر المركز الحضري ذات الأهمية الكبيرة والجاذبية العالية للكثير من الشباب الراغبين بالعمل. وأما عن فئة (65 فأكثر) والتي تعد من كبار السن وهي أقل الفئات العمرية في ترتيب الهرم السكاني للمدينة، وتتمثل هذهِ الفئة بالفئة الغير قادرة على العمل، والتي أصبحت فئة غير منتجة وتسمى (الفئة المعالة) وقد بلغ عددها في منطقة الدراسة (236160) نسمة، كان عدد الذكور فيها (117161) نسمة، إذ بلغت نسبتهم (3.5) من مجموع السكان، وأما عن عدد الإناث فكان (118999) نسمة، فكانت نسبتها (3.9) من مجموع عدد السكان، وجدول (17) يبين النسبة المئوية للفئات العمرية في مدينة بغداد. وتعد دراسة التركيب العمري والنوعي من أهم الدراسات ضمن الخصائص السكانية، ويرجع ذلك لتوضيحها الملامح الديمغرافية للمجتمع، وتبرز أهمية هذهِ الدراسة في معرفة معدل الاشغال بالنسبة للوحدة السكنية، لأنه يتأثر بالفئات العمرية والنوعية للسكان، وكذلك لأهمية هذهِ الخصائص في تحديد الحاجة السكنية المستقبلية للسكان.

---

(1) يونس حمادي علي، مصدر سابق، ص367.

جدول (16) التركيب العمري لسكان مدينة بغداد لعام 2020

الفئات العمرية (سنة)	ذكور	إناث	المجموع
أقل من 14 سنة	1217148	1071736	2288884
15-64	1986003	1836973	3822976
65 فأكثر	117161	118999	236160
المجموع	3320312	3027708	6348020

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، قسم الإحصاء السكاني لسنة (2020).

جدول (17) النسب المئوية للفئات العمرية في مدينة بغداد لعام 2020

الفئات العمرية (سنة)	نسبة الذكور%	نسبة الإناث%
أقل من 14 سنة	%36.7	%35.4
15-64	%59.8	%60.7
65 فأكثر	%3.5	%3.9
المجموع	%100	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، قسم الإحصاء السكاني لسنة 2020.

2-2-1-3 التركيب النوعي.

على الرغم من أن أعداد الذكور والإناث ليست متباينة تبايناً واسعاً في المجتمعات المختلفة، فلذلك تُعدّ دراسة التركيب النوعي ذات أهمية بالغة في دراسة السكان، لما لهذا التركيب من نتائج على دراسة العمالة والهجرة [1]. أضافة إلى تأثيرهُ المباشر في نسبة المواليد والزواج والتقسيم المهني، فإذا أرتفعت نسبة الإناث إلى نسبة الذكور وخاصةً في سن الزواج، فذلك يؤدي إلى إنخفاض المعدل الإجمالي

(1) فتحي محمد أبو عيانة، مصدر سابق، ص196.

للولادات والعكس صحيح، ويتضح من هذا أن طبيعة العلاقة بين معدل النمو السكاني ونسبة النوع ومعدل الزواج، كلها تعتمد على عملية التوازن بين أعداد الذكور والإناث في سن الزواج، أما في حالة اختلال هذا التوازن فأنه سينعكس على النمو السكاني وعلى طبيعة نمو الأسرة ، وعن طريق ذلك يتم حساب أو تقدير الحاجة السكنية المستقبلية، من أجل تقليل الفجوة بين حجم الطلب وكمية ما هو موجود من وحدات سكنية، إذ بلغت أعداد الذكور في مدينة بغداد (3320312) نسمة، أي بنسبة (52.3) وأما عن أعداد الإناث فقد بلغ (3027708) نسمة، وبنسبة بلغت (47.7) [1].

2-2-1-4 الكثافة السكانية

تُعدُّ هذهِ الكثافة من أبسط المؤشرات السكانية، والتي تعني معرفة حجم السكان في مساحة محددة، من أجل تحليل صورة التوزيع السكاني ضمن أي وحدة أداريه أبتداءاً من الدولة إلى أصغر تقسيم إداري، وذلك لأن توزيع السكان غير منتظم في المجتمعات المختلفة [2]. وأن معرفة الكثافة السكانية لمدينة بغداد يعد أمراً مهماً في موضوع البحث، لإعطاء صورة واضحة لمقدار التركز السكاني في الحيز الحضري (وحدة البلدية) وبشكل عام فالكثافة السكانية الإجمالية لمدينة بغداد قد بلغت (71،7 شخص/هكتار).

ويتبين من خلال جدول (18) وخريطة (7) والذي يوضح توزيع الكثافات السكانية بالنسبة للوحدات البلدية، إذ سجلت بلدية الصدر الأولى أعلى كثافة سكانية والتي بلغت (337 نسمة/هكتار) في حين سجلت بلدية الكاظمية أدنى كثافة إذ بلغت (35 نسمة/هكتار) وإن التطرق لموضوع الكثافة السكانية لهُ أهمية كبيرة في عملية تحديدها وكيفية استيعابها في المجمعات السكنية، بالإضافة إلى تخطيط وتصميم تلك المجمعات وفقا لذلك.

---

(1) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، قسم الإحصاء السكاني (بيانات غير منشورة) لسنة 2020.

(2) فتحي محمد أبو عيانة، المصدر نفسه، ص 35.

جدول (18) الكثافات السكانية العامة في مدينة بغداد حسب الوحدات البلدية لسنة 2020

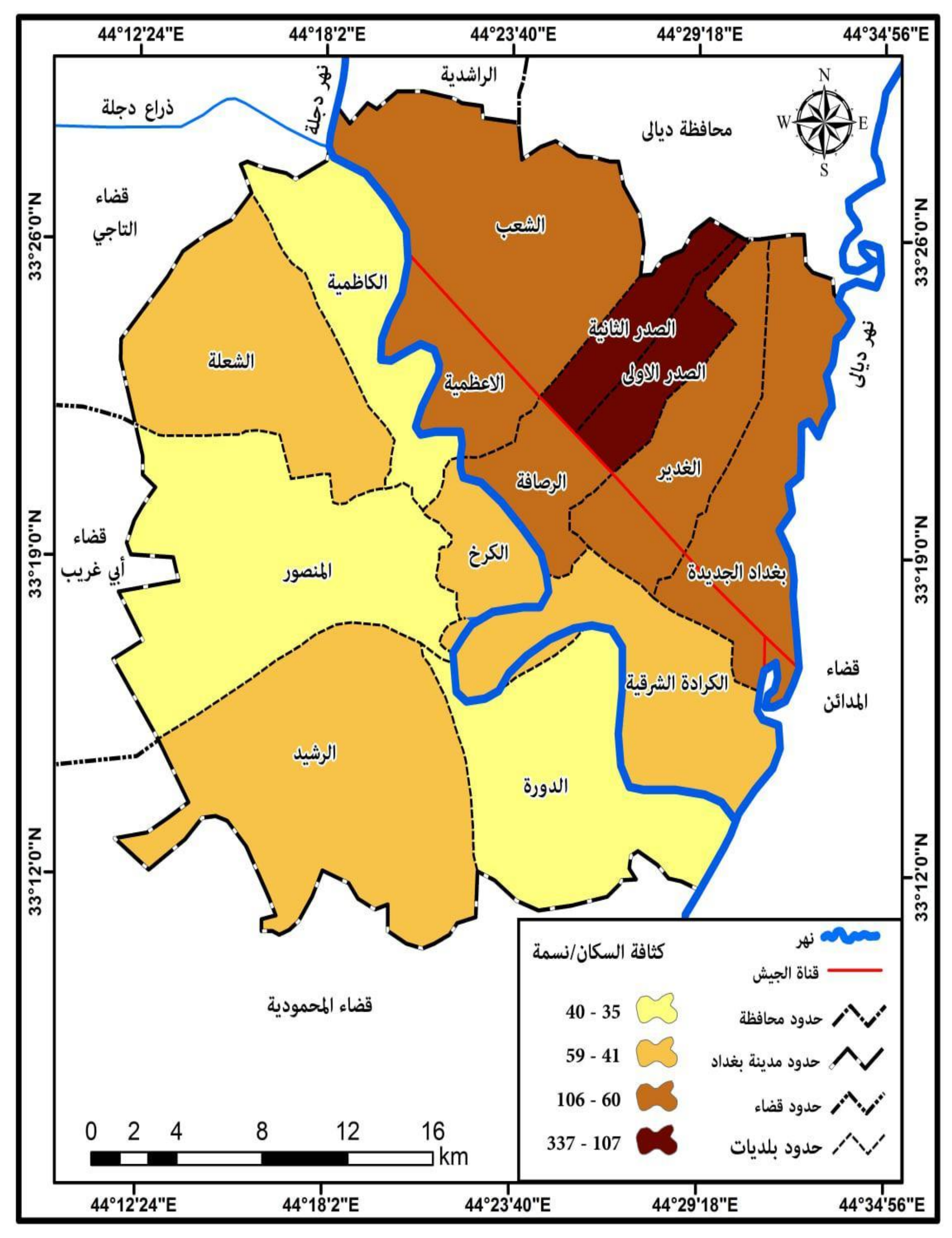
البلدية	المساحة/هكتار	سكان 2020	الكثافة نسمة/هكتار
الرشيد	13584	719742	53
المنصور	12712	475752	37
الشعلة	8909	521199	59
الدورة	8564	343989	40
الشعب	8517	666103	78
الكرادة الشرقية	7247	348593	48
بغداد الجديدة	6762	682951	101
الكاظمية	5080	176901	35
الغدير	4992	468451	94
الأعظمية	2953	312948	106
الرصافة	2547	231075	91
مركز الكرخ	2381	124067	52
الصدر الأولى	2215	746033	337
الصدر الثانية	2089	530216	254
المجموع	88552	6348020	الكثافة العامة (71.7)

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية Gis، مساحة وسكان مدينة بغداد لسنة 2020.

2- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، بيانات غير منشورة، لسنة 2020.

خريطة(7) الكثافات السكانية في مدينة بغداد حسب الوحدات البلدية لسنة 2020.



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- جدول (18) الكثافات السكانية في مدينة بغداد حسب الوحدات البلدية لعام 2020.

2- برنامج (Arcgis 10.5).

ومن خلال ملاحظة خريطة (7) يتبين أن الكثافات السكانية في مدينة بغداد قُسمت إلى أربع مستويات اختلفت فيها أعداد الوحدات البلدية وهي كما يلي:-

المستوى الأول: ويشمل الوحدات البلدية القليلة الكثافة، والتي تتراوح كثافتها بين (35-40 نسمة/هكتار) ويشمل هذا المستوى ثلاث بلديات (المنصور، الكاظمية، الدورة).

المستوى الثاني: ويضم هذا المستوى الوحدات البلدية التي تتراوح كثافتها ما بين(41-59 نسمة/هكتار) ويوجد هذا المستوى في البلديات (الكرخ، الشعلة، الكرادة الشرقية، الرشيد).

المستوى الثالث: يمثل هذا المستوى الوحدات البلدية التي تتراوح كثافتها بين (60-106 نسمة/هكتار) والتي هي كل من البلديات (الشعب، الأعظمية، الرصافة، الغدير، بغداد الجديدة).

المستوى الرابع: ويضم أكبر الوحدات البلدية كثافة ولهذا مثلت بأغمق لون في التدرج اللوني في الخريطة، ويضم هذا المستوى البلديات التي تتراوح كثافاتها ما بين (107-337 نسمة/هكتار) ويشمل (الصدر الأولى والصدر الثانية) ويعود السبب وراء ارتفاع الكثافة في هاتين الوحدتين الإداريتين هو صغر المساحة وارتفاع عدد السكان.

2-2-2 العوامل الاقتصادية

يُعدُّ المسكن من السلع المعمرة والمكلفة جداً، فالطلب على الوحدة السكنية يكاد يرتبط بالدخل الكلي لدورة حياة كاملة للفرد، فالدخل يرتبط بعلاقة طردية مع السكن المطلوب، فضلاً عن أن الدخل يساعد إلى حد ما على امتلاك وحدة سكنية أو أمكانية تأجيرها في الموقع الذي يفضله الفرد، فمن الطبيعي أن أصحاب الدخول العالية يمتلكون كامل الحرية في اختيار الموقع السكني وكذلك نوع وحجم الوحدة السكنية، مقابل هذا تكون رغبة ذوي الدخول المحدودة مقيدة بمستوى الدخول التي يحصلون عليها، وعند الحديث عن مستوى الدخول لسكان مدينة بغداد، كونها منطقة الدراسة، فنجد أن بعد سنة (2003) شهد الدخل الأسري الشهري ارتفاع ملحوظ ولشرائح متعددة، إذ ازداد متوسط دخل الأسرة الشهري من (449) الف دينار عراقي في سنة (2005) إلى(952) الف دينار عراقي عام (2007) .

وإنّ هذا الارتفاع كان نتيجة لزيادة عوائد النفط التي أدت إلى زيادة الدخل الوطني وارتفاع الناتج المحلي الإجمالي من (111456) ترليون دينار عراقي سنة (2007) إلى (211310) ترليون دينار عراقي في سنة (2011) وقد أزداد إلى (252000) ترليون دينار عراقي في سنة (2012) وأن هذهِ الزيادة أيضاً كانت نتيجة لارتفاع أسعار النفط وزيادة الكميات المنتجة والمصدرة إلى الخارج، فلهذا أزداد نصيب الفرد العراقي من الناتج المحلي الإجمالي إذ وصل إلى (6.36) مليون دينار عراقي عام

(2012) بعد ان كان (3.755) مليون دينار عراقي في سنة (2011) [1]، إلى أن وصل إلى (7.4) مليون دينار عراقي سنة (2012)[2]، وهذا ما شجع على شراء الأراضي السكنية وبنائها، وزيادة التوجه نحو التوسع الأفقي، وقد بلغ عدد الإجازات الممنوحة لمحافظة بغداد (2451) أجازه بناء جديد وللقطاع الخاص في سنة (2009) أما في سنة (2010) إذ بلغت عدد الإجازات الممنوحة (1887) أجازه بناء جديد وبمساحة أجمالية قد بلغت (52.959) هكتار [3].

أضافة إلى بناء وأنشاء العديد من المساكن من دون إجازات بناء، وهذا ما يبرر الاتجاه العام من قبل محافظة بغداد والمتمثلة بهيئة استثمار بغداد نحو البناء العمودي، باعتباره الحل الأمثل للحد من التوسع الأفقي، من خلال إصدار قانون الاستثمار رقم (13) لسنة (2006) والمعدل بالقانون رقم (2) لسنة (2010)، والذي منح بموجب هذا القانون شركات محلية وأجنبية تسهيلات واسعة لإقامة المشاريع العمرانية في مدينة بغداد، وأهمها المجمعات السكنية العامودية، ولقد ساهمت أيضاً المصارف الحكومية والأهلية في إعطائها قروض للمواطنين، بعضها يغطي قيمة الوحدة السكنية في هذهِ المجمعات، وبعضها يساعد إلى حد كبير في شراء تلك الوحدات، وأن جميع هذهِ القروض كانت بعيدة عن التعقيدات الإدارية، أضافة إلى ألغاء الرسوم العقارية للمستفيد من هذهِ القروض، مما زاد من رغبة المواطنين في شراء الوحدات السكنية في هذهِ المجمعات [4].

2-2-3 الخدمات

إنَّ مفهوم الخدمات من المفاهيم الذي يحظى باهتمام كبير في الوقت الحاضر، وهذا يعود لتزايد حاجة الأنسان لتلك الخدمات، وخصوصاً بعد التطور في مستوى التحضر الذي تعيشه التجمعات السكانية، أضافة إلى تطور التقنيات والأساليب المستخدمة في تقديم وتوفير تلك الخدمات، وان توفير هذهِ الخدمات يعتبر من مقاييس ومعايير وسمات التحضر التي تمر بهِ المدن، وتقسم هذهِ الخدمات إلى نوعين:-

---

(1) وزارة التخطيط، قسم السكان والقوى العاملة، المجموعة الإحصائية السنوية، بيانات غير منشورة، 2012، ص 13.

(2) وزارة التخطيط، قسم السكان والقوى العاملة، المجموعة الإحصائية السنوية، بيانات غير منشورة، 2013، ص 7.

(3) وزارة التخطيط، قسم البناء والتشييد، المجموعة الإحصائية، بيانات غير منشورة، (2010-2011).

(4) مقابلة شخصية مع مدير القسم الاقتصادي والمهني، المهندس بدر أحمد صندوق، محافظة بغداد، هيئة الاستثمار، 2020/11/29، الساعة الواحدة ظهراً.

2-2-3-1 الخدمات المجتمعية

تحظى الخدمات المجتمعية في قطاع الخدمات العامة بأهمية كبيرة في حياة السكان، ويرجع ذلك لتماسها المباشر بحياة السكان، وكذلك لأنها تعكس صورة تطور مراكزهم الحضرية، إذ تعد الخدمات (التعليمية والصحية والترفيهية) من أهم الخدمات الاجتماعية التي تحتاجها المجمعات السكنية العامودية لتكون بيئة عمرانية واجتماعية متميزة، تقدم مستوى معيشي أفضل لسكانها، وأن وجودها ضمن هذهِ المجمعات يحقق كفاءة للمعايير التخطيطية لتلك الخدمات، والتي تعد مهمة جداً في قياس مدى أدائها وكفايتها لسكان تلك المجمعات، حيث أنها تحقق المعايير المسافية والمساحية لكل نوع منها.

2-2-3-1-1 الخدمات الصحية

تُعدُّ من أهم الخدمات التي يحتاجها الإنسان وذلك لارتباطها بحياته، وأن تطور مستوى الخدمات الصحية في أي دولة أو مدينة يعكس مستوى تطورها وقدرتها على التصدي والسيطرة على الأمراض والأوبئة، أضافة إلى تجسيد لمفهوم الصحة العامة لدى أفراد المجتمع، مما يعكس مدى تقدم الدولة حضارياً واقتصادياً [1]، والخدمات الصحية يمكن تعريفها، بأنها جميع الممارسات والأنشطة المقدمة من قبل المختصين في مجال الطب من أجل الحفاظ على سلامة الإنسان وصحته عن طريق معالجته من مختلف الأمراض والوقاية منها، سواء كانت خدمات علاجية أم وقائية[2]، يُعدّ وجود هذهِ الخدمات داخل المجمعات السكنية العامودية عامل جذب للسكن فيها، وذلك لتوفيرها الرعاية الصحية لسكان المجمع، وأيضاً توفير الوقت والمال في الوصول والحصول على هذهِ الخدمة، وكما ان احتواء المجمعات السكنية لمثل هذهِ الخدمات، فهذا يحقق كفاءة عالية من حيث تركز الخدمة وتطبيقها للمعايير المسافية والمساحية.

ومن جدول (19) والذي يبين وجود المراكز الصحية في المجمعات العامودية في مدينة بغداد، فبعض المجمعات توفرت بها المراكز الصحية وطبقت فيها المعايير المسافية داخل أروقة المجمع للتحقيق الغاية من وجودها، وبالمقابل خلت بعض المجمعات من المرافق الصحية، ويرجع ذلك إلى

---

(1) بشير أبراهيم الطيف، وآخرون، خدمات المدن دراسة في جغرافية التنموية، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب والنشر، طرابلس، لبنان، 2009، ص 125.

(2) مازن عبد الرحمن الهيتي، جغرافية الخدمات أسس ومفاهيم، الطبعة الأولى، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013، ص 18.

صغر مساحة المجمع، وإلى وجود هذهِ المراكز الصحية قرب هذهِ المجمعات وبمسافات قريبة، لذا يستغنى عن إنشائها داخل بعض المجمعات.

جدول (19) الخدمات الصحية ضمن المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد لسنة (2020)

ت	أسم المجمع	مركز صحي
1	البروج	1
2	المحبة	1
3	الأيادي	1
4	اليمامة	1
5	الأخوة	1
6	الديوان	1
7	الشعب	1
8	موررونا	-------------
9	الزهور	1
10	جواهر دجلة	--------------
11	جوهرة المحيط	--------------
12	أبن فرناس	1
13	العطيفية	1
14	سومو	-------------
15	بوابة العراق	1
16	دار السلام	1
17	بيت الحكمة	-------------
18	مساكن بغداد	1

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الدراسة الميدانية للمدة (2/27 -2021/4/2)

2-2-3-1-2 الخدمات التعليمية

تأتي بعد الخدمات الصحية من حيث الأهمية، وتعد أحد الوسائل الأساسية في الكشف عن الطاقات الفكرية والإبداعية للطلاب وبكافة المراحل، وذلك من خلال توفيرها جميع مستلزمات ومتطلبات الخدمة التعليمية [1]. فعليه تُعدُّ الخدمات التعليمية من الخدمات المهمة والتي يجب توفرها داخل المجمعات السكنية العامودية، لأن هذهِ المجمعات تمثل نموذج مصغر للمدينة وتتجسد فيها الجوانب الاجتماعية والثقافية وحتى الاقتصادية، بهدف أعداد جيل مثقف وناضج. وان وجود هذهِ الخدمات من ضمن التصميم الأساسي للمجمع، فهذا يحقق غاية تلك الخدمة التي أنشأت من أجلها، وذلك لتطبيقها جميع المعايير التي تحقق كفاءتها، وأهمها معيار الأمان، والخاص بطلبة المراحل الابتدائية، وذلك لقصر المسافات المؤدية لتلك الخدمات، لأنها تقع داخل أسوار المجمع. ومن خلال جدول (20) والذي يبين عدد ونوع الخدمات التعليمية المتوفرة داخل المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد.

جدول (20) المرافق التعليمية في المجمعات السكنية في مدينة بغداد لسنة (2020)

ت	أسم المجمع	رياض أطفال	مدارس ابتدائية	مدارس ثانوية
1	البروج	ـــــــ	مدرستين ابتدائيتين	مدرستين ثانويتين
2	المحبة	روضة	مدرسة أبتدائية	مدرسة ثانوية
3	الأيادي	روضة	مدرسة أبتدائية	مدرسة ثانوية
4	اليمامة	روضة	مدرسة أبتدائية	ـــــــ
5	الأخوة	حضانة وروضة	مدرسة أبتدائية	ـــــــ
6	الديوان	حضانة	مدرستين أبتدائية	متوسطة وإعدادية
7	الشعب	حضانة	مدرسة أبتدائية	ـــــــ
8	مورونا	روضة	مدرسة أبتدائية	ـــــــ
9	الزهور	حضانة	مدرسة أبتدائية	مدرسة ثانوية
10	جواهر دجلة	روضة	مدرسة أبتدائية	ـــــــ
11	جوهرة المحيط	ـــــــ	ـــــــ	ـــــــ
12	أبن فرناس	روضة	مدرسة أبتدائية	ـــــــ
13	العطيفية	روضة	مدرسة أبتدائية	ـــــــ
14	سومو	ـــــــ	ـــــــ	ـــــــ
15	بوابة العراق	حضانة أطفال	مدرسة أبتدائية	ـــــــ
16	دار السلام	روضة	مدرسة أبتدائية	مدرسة ثانوية
17	بيت الحكمة	ـــــــ	ـــــــ	ـــــــ
18	مساكن بغداد	روضة	مدرسة أبتدائية	ـــــــ

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الدراسة الميدانية للمدة (2/27 -2/4/2021)

(1) عباس فاضل السعدي، تنظيم وتخطيط استعمالات الأرض، مطبعة القاهرة، 1986، ص183.

2-2-3-1-3 الخدمات الترفيهية

وتُعرف بأنها مجموعة من الأنشطة والفعاليات تعمل على إشباع رغبات الإنسان وراحته النفسية والذهنية، وأن هذهِ الخدمات تعمل أيضاً على تجديد نشاطاته بعد أيام متواصلة من العمل والملل المتراكم للإنسان الساكن في المدينة. مما يؤدي إلى استعادة الإنسان لنشاطه الجسمي والذهني والنفسي والذي يظهر من خلال زيادة الإنتاج كماً ونوعاً، وتتمثل هذهِ الخدمات بالحدائق والمنتزهات ومدن الألعاب وصالات الألعاب الإلكترونية والمسارح ودور السينما والملاعب الرياضية ومراكز الشباب والأندية الرياضية.

وتُعدُّ تخطيط هذهِ الخدمات وتصميمها من الحاجات الأساسية للمجمعات السكنية العمودية، فوظيفة هذهِ الخدمة بجانب الفضاءات الموجودة داخل المجمع، تحقيق الألفة والتجاوب المناخي للسكان بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه.

ومن خلال ملاحظة جدول (21) والذي يبين نوع الخدمات الترفيهية المتوفرة داخل المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد، ونسبة المساحات الخضراء التي تفصل البنايات عن بعضها البعض وبنفس الوقت أحاطتها بالمجمع السكني لتصنع حزام أخضر يعمل على تنقية الهواء ويضيف جمالية من خلال تجسيده للطبيعة وماله من آثر في نفوس ساكني هذهِ المجمعات.

جدول (21) الخدمات الترفيهية في المجمعات السكنية العمودية في مدينة بغداد لسنة (2020)

ت	أسم المجمع	ملعب أطفال (1)	مسبح (1) + صالة ألعاب (1)	نسب المساحات الخضراء
1	البروج	ملعب للأطفال	مسبح وصالة ألعاب	% 30
2	المحبة	ملعب للأطفال	ــــــــ	% 10
3	الأيادي	ملعب للأطفال	مسبح مغلق	% 20
4	اليمامة	ملعب للأطفال	ــــــــ	% 25
5	الأخوة	ملعب للأطفال	صالة ألعاب	% 20
6	الديوان	ملعب للأطفال	ــــــــ	% 20
7	الشعب	ملعب للأطفال	ــــــــ	% 30
8	مورونا	ملعب للأطفال	ــــــــ	ــــــــ
9	الزهور	ملعب للأطفال	مسبح وصالات رياضية	% 40
10	مجمع جواهر دجلة	ملعب للأطفال	ــــــــ	% 20
11	جوهرة المحيط	ملعب للأطفال	مراكز ترفيهية	%25
12	أبن فرناس	ملعب للأطفال	صالة العاب	%40
13	العطيفية	ملعب للأطفال	مركز ترفيهي	%10
13	سومو	ملعب للأطفال	صالة ألعاب	%15
14	بوابة العراق	ملعب أطفال	ــــــــ	%30
15	دار السلام	ملعب للأطفال	مسبح وصالة ألعاب	%40
16	بيت الحكمة	ــــــــ	ــــــــ	ــــــــ
17	مساكن بغداد	ملعب للأطفال	مركز ثقافي	%20

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الدراسة الميدانية للمدة (2/27 -2021/4/2)

2-2-3-2 خدمات البنى التحتية

وتُعرف بالخدمات الخطية وذلك لأنها تمتد بشكل خطي مستقيم ومتقاطع وأنها خدمات تتحرك نحو الإنسان عكس الخدمات المجتمعية فهي مساحية، وتشمل هذهِ الخدمات (شبكات المياه الصالحة للشرب، والكهرباء، ومجاري الصرف الصحي، وجمع النفايات الصلبة، والاتصالات) وهي خدمات بالغة الأهمية إذ لا يكون السكن لائقاً أذا كان ساكنوه يفتقرون إلى مياه الشرب النقية، أو إلى الصرف الصحي الملائم، أو الطاقة للطهي والتدفئة والإنارة، أو التخلص من النفايات، فشبكات المياه الصالحة للشرب تعد من أهم الخدمات التي تقدم إلى السكان نظراً لأهمية المياه في حياتهم اليومية لقضاء احتياجاتهم، وتقاس كفاءة هذهِ الخدمة باستمرارية توصيل المياه إلى أعلى وحدة سكنية في البنايات العالية وكذلك بجودة نوعية المياه المجهزة، أما عن شبكات الطاقة الكهربائية، والتي تعد من مصادر الطاقة الأكثر أهمية وشيوعاً في العالم اليوم، وتعتبر من الموارد الرئيسة التي لا غنى عنها بالنسبة للإنسان، وخصوصاً عند العيش في النمط العمودي حيث كثرة احتياج سكان المجمعات إلى الطاقة الكهربائية نظراً لتنوع الفعاليات والمرافق في هذا النمط، وكذلك إضاءة المجمعات وإضاءة الشقق فيها، إضافة إلى تشغيل مضخات المياه الصالحة للشرب لضخها إلى أعلى نقطة في البنايات العالية، ومضخات سحب مياه الصرف الصحي، وتشغيل المصاعد الكهربائية والتي تُعدُّ من الأسس التصميمية المهمة في البنايات العالية، وهي الوسيلة الأسهل والأساسية للوصول إلى الوحدات السكنية في الطوابق المرتفعة، وتعد هذهِ الخدمات ذات كلف عالية عند الانشاء، ونظراً لوقوع منطقة الدراسة ضمن السهل الرسوبي والذي يمتاز باستواء أرضه، فهذا ساهم كثيراً في خفض تلك التكاليف، اضافة إلى قلة صلابة السطح وسهولة الحفر عند أنشاء ومد هذهِ الشبكات.

وكذلك من الأمور التي ساهمت في خفض كلف البنى التحتية للمجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد، وهو ما يتميز بهِ هذا النمط في هذا الجانب، وذلك لقصر امتداد هذهِ الشبكات في المجمعات السكنية العامودية مقارنة بالبناء الأفقي الذي تمتد فيه هذهِ الشبكات لمسافات طويلة، ومما يجب على الدولة القيام به هو ربط شبكات البنى التحتية الخاصة بالمجمعات مع الشبكات الرئيسة لمدينة بغداد، لتكون هذهِ المجمعات بيئة عمرانية واجتماعية متكاملة الخدمات والمرافق تضمن بذلك مستوى معيشي أفضل لسكانها من خلال توفيرها خصوصية سكنية وإمكانية تواصل الفرد مع جيرانه وممارسة كافة الأنشطة الاجتماعية والترفيهية، والصور(7، 8، 9) تبين أعمال مد شبكات البنى التحتية الخاصة بتلك المجمعات.

صورة (7) مد خطوط الكهرباء في مجمع الشعب



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15).

صورة (8) مد شبكات الصرف الصحي في مجمع دار السلام



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت في يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/22).

صورة (9) مد شبكات المياه في مجمع دار السلام



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت في يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/22).

2-2-3-3 النقل

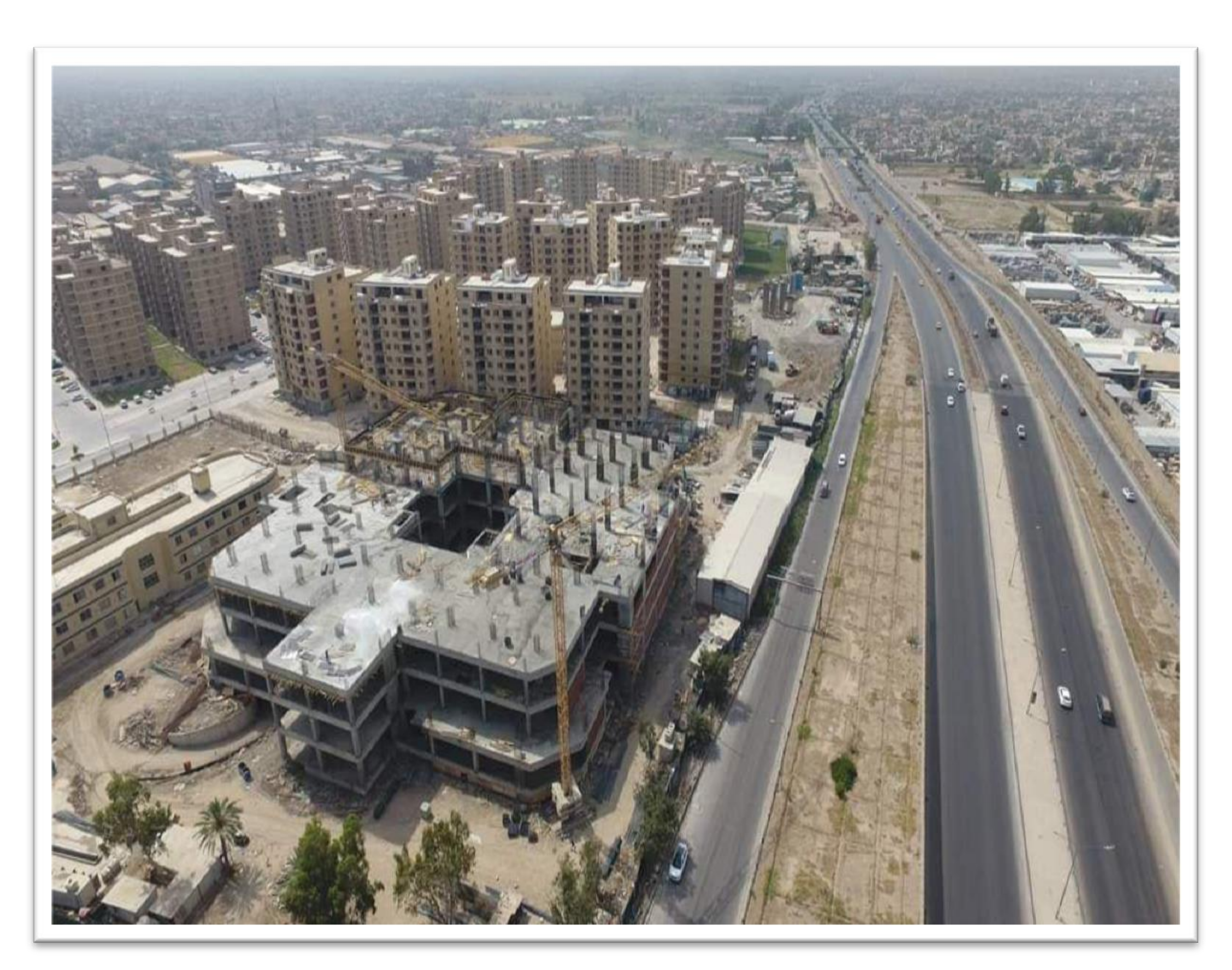
إنّ عامل النقل من أهم العوامل المؤثرة في بناء وتطور المجمعات السكنية، إذ أن أي مجمع سكني لا يحقق جدواه إلا بعد أن يكون متصلاً بالمناطق المحيطة بهِ، والنقل عُرف حديثاً بأنهُ مجموعة منظمة من مؤسسات وخدمات توفر إمكانية الوصول بسهولة لأماكن متعددة ضمن المنطقة الحضرية [1]. ويُعدّ النقل عصب الحياة في المدينة ولا يمكن أن تنمو المدن وتزدهر وتتطور من دون عملية النقل، ومن الصعوبة أن تؤدي الاستعمالات الأخرى (السكنية، التجارية، الصحية وغيرها) وظائفها من غير عامل النقل، لذلك يُعدّ النقل ووسائله من الخدمات الرئيسة والمهمة التي تدل على تطور الدولة أو تخلفها، وكذلك يُعدّ النقل من العوامل الأساسية في التوزيع الحالي للسكان على سطح الأرض، حيث يؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على التجمعات البشرية كلها وبدون استثناء[2]. فالمواطن في الغالب عندما يختار سكن له يفضل ان تتوفر فيه وسائل نقل متاحة تقوم بنقله من مكان

(1) علي سالم الشواورة، جغرافية النقل وتطورها، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013، ص342.

(2) فتحي محمد أبو عيانة،مصدر سابق، ص87.

أقامته إلى المكان الذي يروم الذهاب اليه، وتُعدّ شبكات الطرق السريعة من أهم عوامل تركز المجمعات السكنية في منطقة الدراسة، لأنها توفر لساكني هذهِ المجمعات إمكانية الوصول إلى المراكز الحضرية الأخرى بسهولة، فضلاً عن أن هذهِ الطرق تعمل على تخليص سكان المجمعات من الاختناقات المرورية للشوارع الداخلية، وكما هو مبين في صورة (10) والتي توضح وقوع أحد هذهِ المجمعات قرب أحد هذهِ الطرق والتي تُعدّ أيضاً ذات فائدة كبيرة جداً في نقل مواد البناء المختلفة عند تشييد وبناء تلك المجمعات.

صورة (10) قرب مجمع الايادي من شبكات الطرق الرئيسة



المصدر : الدراسة الميدانية للمدة (2/27 –2021/4/2)

الفصل الثالث

التوزيع الجغرافي والمعايير الإسكانية للمجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد

تمهيد

تُعدُّ مشكلة السكن من المشاكل المعقدة وذات أبعاد متنوعة، منها الاقتصادية والاجتماعية والجغرافية وكذلك التخطيطية والعمرانية والفنية، وعلى الرغم من ان لكل بُعد من هذه الأبعاد تأثير لكن يبقى البعد الاقتصادي من أكثر المشاكل التي تواجه حل هذهِ المشكلة، الأمر الذي يستدعي وضع سياسة إسكانية عامة تستوعب مشاكل هذا القطاع وترمي إلى تقليص فجوة العجز السكني فيه. يتناول هذا الفصل التوزيع الجغرافي للمجمعات السكنية العامودية، وبيان دورها في التخفيف من أزمة السكن، من خلال بيان أعداد الوحدات السكنية التي توفرها، وكذلك الخدمات الأساسية المتوفرة داخل تلك المجمعات، من حيث العدد والنوع، إضافة إلى دراسة المؤشرات التخطيطية للمجمعات السكنية والمعتمدة من قبل وزارة الاعمار والاسكان، وبيان مدى كفاءة وكفاية المؤشرات الأساسية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد، فضلاً عن استعمال بعض الأساليب الكمية للتحليل المكاني (قرينة الجار الأقرب، والمسافة المعيارية) لمعرفة نمط التوزيع للمجمعات السكنية. كما تم تحليل استمارة الاستبيان التي وزعت من خلال الدراسة الميدانية بعد ان تم تبويبها للوصول إلى أغراض الدراسة.

3-1 التوزيع الجغرافي للمجمعات السكنية حسب الوحدات البلدية لمدينة بغداد لسنة 2020

تُعدُّ مدينة بغداد من أكبر مدن العراق وهي عاصمة البلاد وأساس التحضر فيه، وذات كثافة سكانية إجمالية بلغت (71،7 نسمة/هكتار) [1]. وهي في الوقت الحاضر تضم (14) بلدية [2]، فكان عدد البلديات للجانب الغربي (الكرخ) (6) بلديات، أما الجانب الشرقي (الرصافة) فقد قسم إلى (8) بلديات، وبحسب بيانات جدول (22) إن مساحة مدينة بغداد توزعت على هذهِ البلديات بشكل متباين، فنجد أن أقل مساحة كانت في بلدية الصدر الثانية بمساحة بلغت (2089/هكتار) في حين كانت أكبر مساحة في بلدية الرشيد والتي بلغت (13584/هكتار). وتبعاً لذلك فأن المجمعات السكنية توزعت بشكل متباين ضمن هذهِ البلديات، وأنها بنيت في (8) بلديات من أصل (14) بلدية. وإنّ توزيع المجمعات وبنائها تحكمه مجموعة من الضوابط في منطقة الدراسة، كان بالأساس توفر المساحات الكافية لأنشائها، وكذلك المستوى الاقتصادي التي تتمتع به المنطقة علاوة على عامل المستوى العلمي والثقافي لسكان المنطقة مع توافر عامل الأمان.

---

(1) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، (بيانات غير منشورة)، عدد سكان مدينة بغداد، لسنة 2020.

(2) أمانة بغداد، قسم التصاميم، شعبة GIS، (بيانات غير منشورة)، مساحة مدينة بغداد، لسنة 2020.

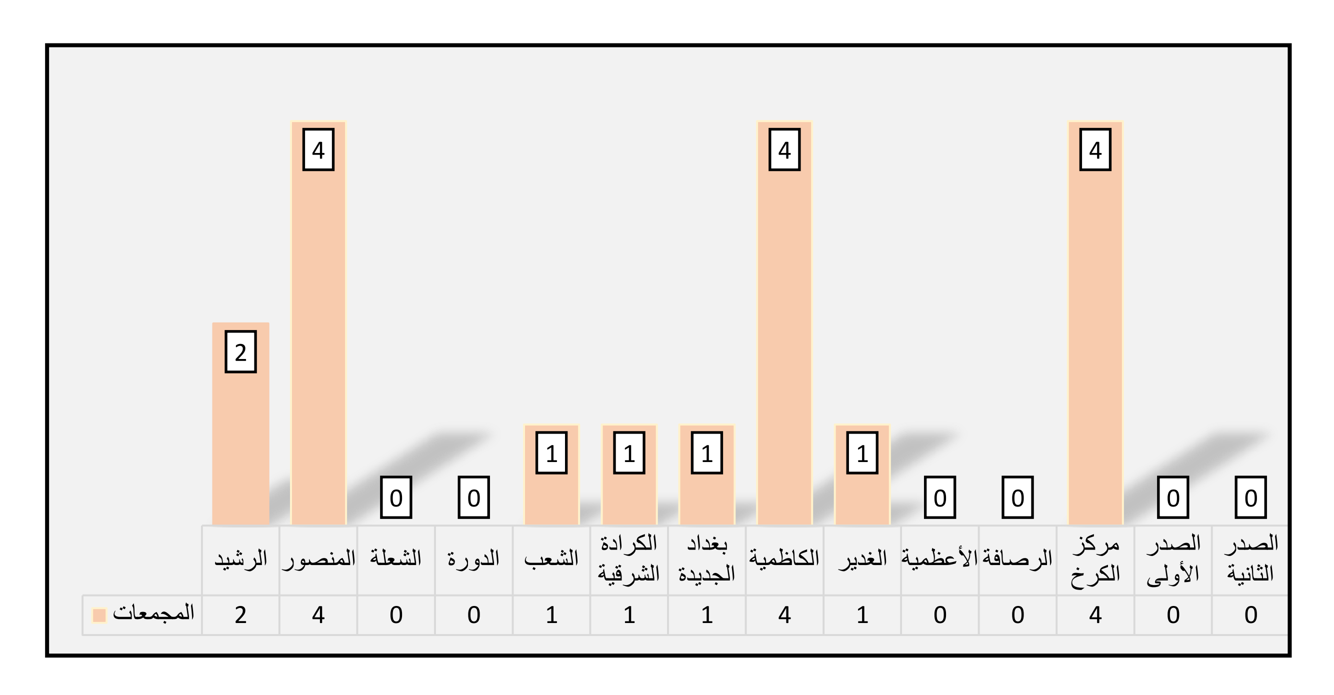
جدول (22) المجمعات السكنية في مدينة بغداد حسب الوحدات البلدية لسنة 2020

ت	اسم البلدية	مساحة/ هكتار	أسم المجمع	عدد الشقق	النسبة %
1	الرشيد	13584	البروج	2572	11.1
			المحبة	512	
2	المنصور	12712	الأيادي	1369	22.2
			اليمامة	868	
			الأخوة	3928	
			الديوان	2208	
3	الشعلة	8909	____	____	____
4	الدورة	8564	____	____	____
5	الشعب	8517	الشعب	504	5.6
6	الكرادة الشرقي	7247	مورونا	170	5.6
7	بغداد الجديدة	6762	الزهور	5120	5.6
8	الكاظمية	5080	جواهر دجلة	1350	22.2
			جوهرة المحيط	226	
			أبن فرناس	2112	
			العطيفية	416	
9	الغدير	4992	سومو	453	5.6
10	الأعظمية	2953	____	____	____
11	الرصافة	2547	____	____	____
12	مركز الكرخ	2381	بوابة العراق	3269	22.2
			دار السلام	2356	
			بيت الحكمة	352	
			مساكن بغداد	576	
13	الصدر الأولى	2215	____	____	____
14	الصدر الثانية	2089	____	____	____
	المجموع	88552	____	28361	% 100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: الدراسة الميدانية للمدة (2/27 –2021/4/2).

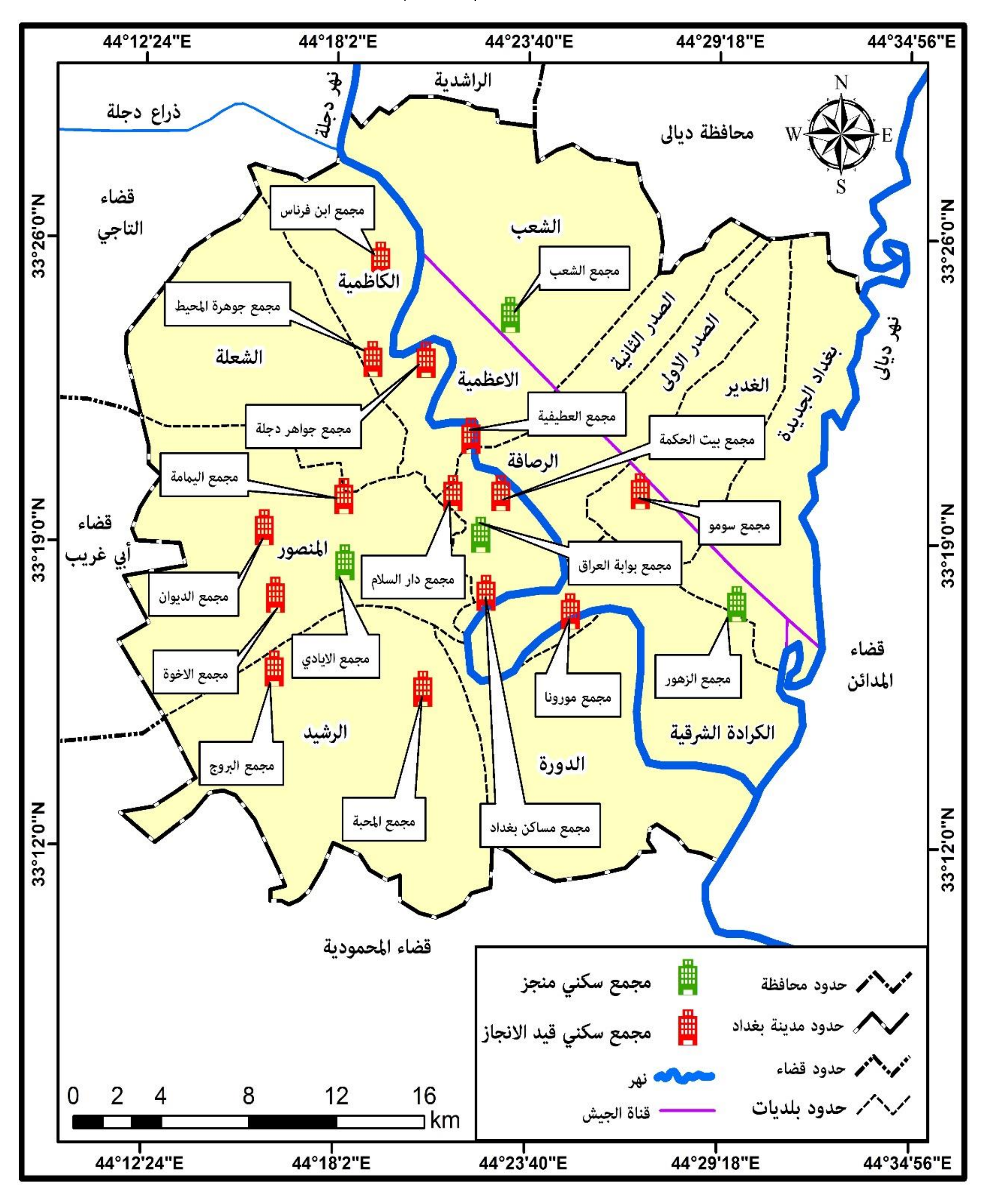
لذلك نجد أن ظاهرة انتشار المجمعات السكنية في منطقة الدراسة لهُ خصوصية تتمثل بتركزها في الجانب الغربي (الكرخ) رغم ارتفاع الكثافات السكانية في الجانب الشرقي (الرصافة) لمدينة بغداد، مما يتطلب بناء مجمعات سكنية جديدة في جانب الرصافة لاستيعاب الأعداد السكانية المتزايدة. ومن خلال الجدول (22) أعلاه والشكل (14) وخريطة (8) نجد أن النسبة الأكبر في تركز المجمعات السكنية في الوحدات البلدية (المنصور والكاظمية ومركز قضاء الكرخ) وبصورة أكبر من باقي الوحدات الأخرى، إذ تحتوي كل منها على (4) مجمعات سكنية ما بين منجز وما بين ما هو قيد الإنجاز، وبنسبة بلغت (22،2 %) من المجموع الكلي للمجمعات في مدينة بغداد، تليهم بلدية الرشيد بواقع مجمعين سكنيين وبنسبة (11،1 %) من المجموع الكلي، أما باقي المجمعات فتوزعت بواقع مجمع واحد لكل وحدة بلدية في مناطق (الشعب، الكرادة الشرقية، بغداد الجديدة، والغدير) وبنسبة بلغت (5،6%) لكلا منها، وقد بلغ أكبر عدد للوحدات السكنية بواقع (5120) وحدة في مجمع الزهور ضمن بلدية بغداد الجديدة، أما عن أقل عدد فقد كان في مجمع مورونا بواقع (170) وحدة ضمن بلدية الكرادة الشرقية، وقد خلت البلديات التالية (الشعلة والدورة والأعظمية والرصافة والصدر الأولى والثانية) من اي مشروع استثماري سكني، مما يتطلب بناء المجمعات السكنية العامودية في هذهِ البلديات.

شكل (14) عدد المجمعات السكنية وتوزيعها على الوحدات البلدية في مدينة بغداد لسنة 2020



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (22)

خريطة (8) التوزيع الجغرافي للمجمعات السكنية العمودية حسب الوحدات البلدية في مدينة بغداد لسنة (2020)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- خريطة التقسيمات الإدارية (2).

2- الدراسة الميدانية للمدة (2/27 -2021/4/2).

3-2 واقع المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد لسنة 2020

ان الغرض من عرض واقع التوزيع الجغرافي للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد وفق الوحدات البلدية، هو بيان طبيعة إنتشارها، سواء كانت موزعة بصورة منتظمة أم بصورة عشوائية، وأيضاً تحديد معدل الأهمية النسبية لكل وحدة بلدية من خلال نسبة إحتوائها على تلك المجمعات وكما هو موضح في جدول (22).

فضلاً عن ذلك إعتماد المؤشرات الخاصة بالدراسة والمتمثلة بأعداد المجمعات وأعداد وحداتها السكنية، إضافة إلى مساحة كل مجمع وعدد العاملين فيه، وقد قسمت المجمعات ضمن هذهِ الدراسة وفي هذا الفصل إلى مجمعات منجزة ومجمعات قيد الإنجاز، مع بيان نسب الإنجاز لكل مجمع من المجمعات الغير منجزة.

3-2-1 المجمعات المنجزة

تمثلت هذهِ المشاريع بالمجمعات السكنية التي سلمت وحداتها السكنية للمواطنين، وقد بلغ عددها (4) مجمعات سكنية، والتي تمثلت في مجمع الأيادي السكني ضمن وحدة بلدية المنصور، ومجمع الشعب السكني الذي يقع ضمن وحدة بلدية الشعب، إضافة إلى ذلك مجمع الزهور السكني في بلدية بغداد الجديدة، ومجمع بوابة العراق السكني الذي يقع ضمن حدود بلدية مركز قضاء الكرخ.

3-2-1-1 مجمع الأيادي

تم أنشاء هذا المشروع على قطعة أرض في حي القضاة التابعة لبلدية المنصور، بالقرب من معمل بسكولاتة، مقابل بدالة الداودي، وبكلفة بلغت (164) مليون دولار أمريكي، إذ يقع على تقاطع صلاح الدين والذي يمر به أهم الطرق ومنها الطريق الرابط لشمال العاصمة بجنوبها، وقد أقيم هذا المشروع على مساحة تبلغ (117500 م^2).

ويُعدُّ من المشاريع الإسكانية الكبيرة والمهمة والذي سيساهم من خلال توفيره وحدات سكنية في التقليل من النقص الحاصل في الرصيد السكني لمدينة بغداد. إذ يوفر هذا المجمع (1369) وحدة سكنية، متمثلة بعمارات عامودية، بلغ عددها (37) بناية بواقع (9) طوابق، ولكل طابق يحتوي على (4) شقق، إضافة إلى إحتواء هذا المجمع على مساحات خضراء ومراكز صحية وتجارية وخدمات تعليمية ونادي ترفيهي ومسبح مغلق إضافة إلى المرافق العامة الأخرى، وفي هذا المجمع تختلف أنواع

الشقق من حيث المساحة إذ قسمت إلى ثلاثة أنواع وكما هو موضح في الجدول (23) والذي يبين نوع وعدد الوحدات السكنية فيه [1].

ويتميز هذا المشروع بحداثة إنشاءه، حيث وضع بصمة واضحة في هذا القطاع ليصبح أنموذجاً مميزا للسكن العصري اللائق بالعائلة العراقية، ليلبي مستوى طموحها برفاهية العيش لتحقيق أهم الأهداف التي تسعى الحكومة والمتمثلة بهيئة استثمار بغداد من خلال مشاريعها العمرانية وفقا لقانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 والمعدل بالقانون رقم (2) لسنة (2010) [2].

وخريطة (9) تبين موقع المجمع والصور (11، 12، 13) توضح بعض الفعاليات الموجودة في المجمع.

جدول (23) عدد ونوع الشقق في مجمع الأيادي

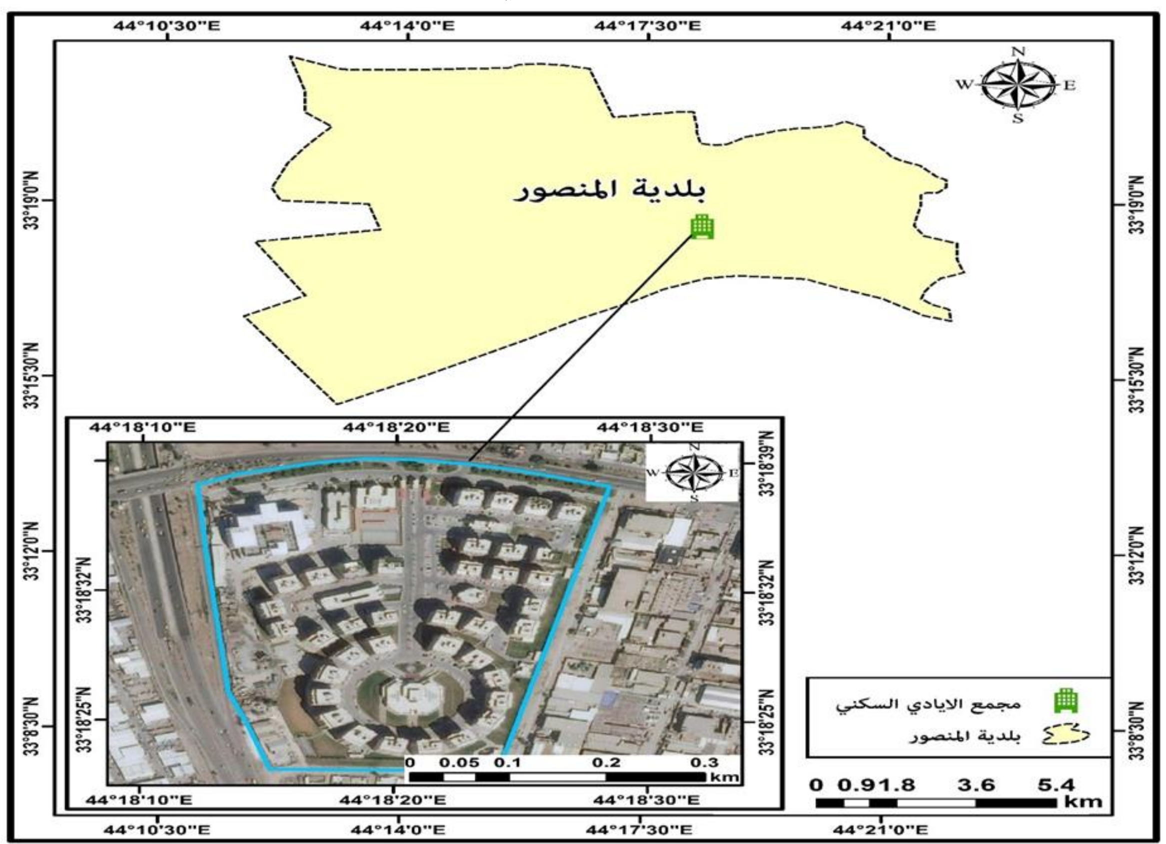
النوع	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	195	293	21.4
B	163	432	31.6
C	130	570	41.6
D	300	74	5.4
المجموع		1369	%100

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) مقابلة شخصية مع المهندس أنور حسين، مدير المشروع، في يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/8).

(2) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

خريطة (9) موقع مجمع الأيادي ضمن بلدية المنصور

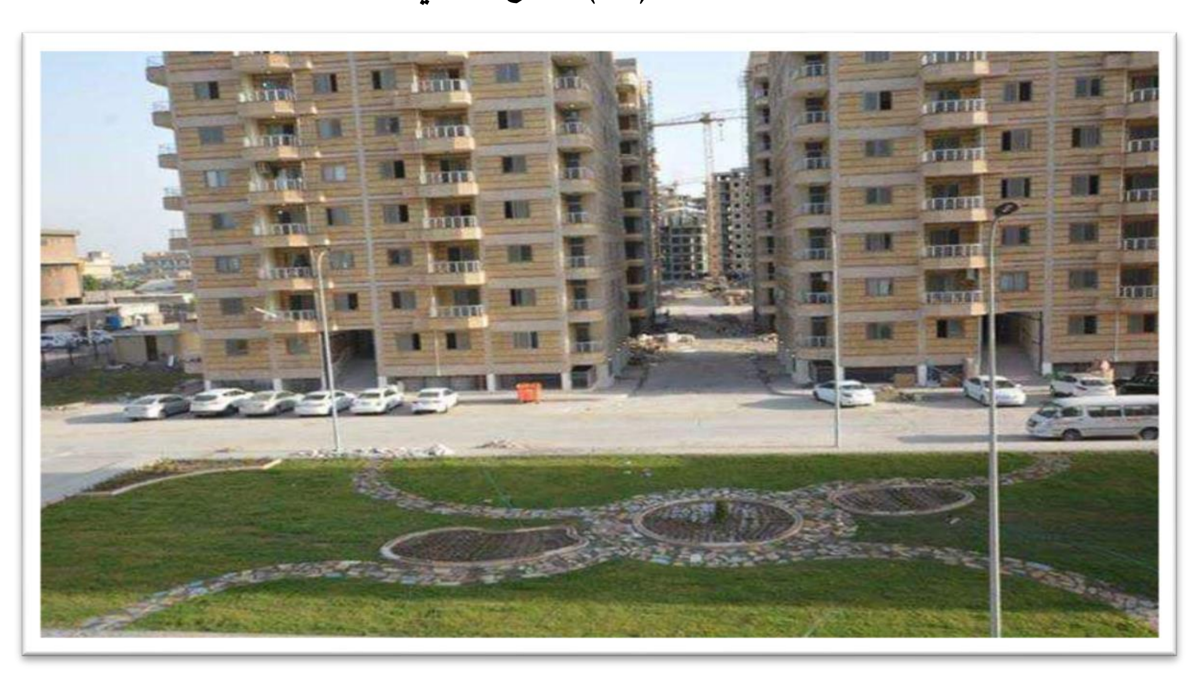


المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي GeoEye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

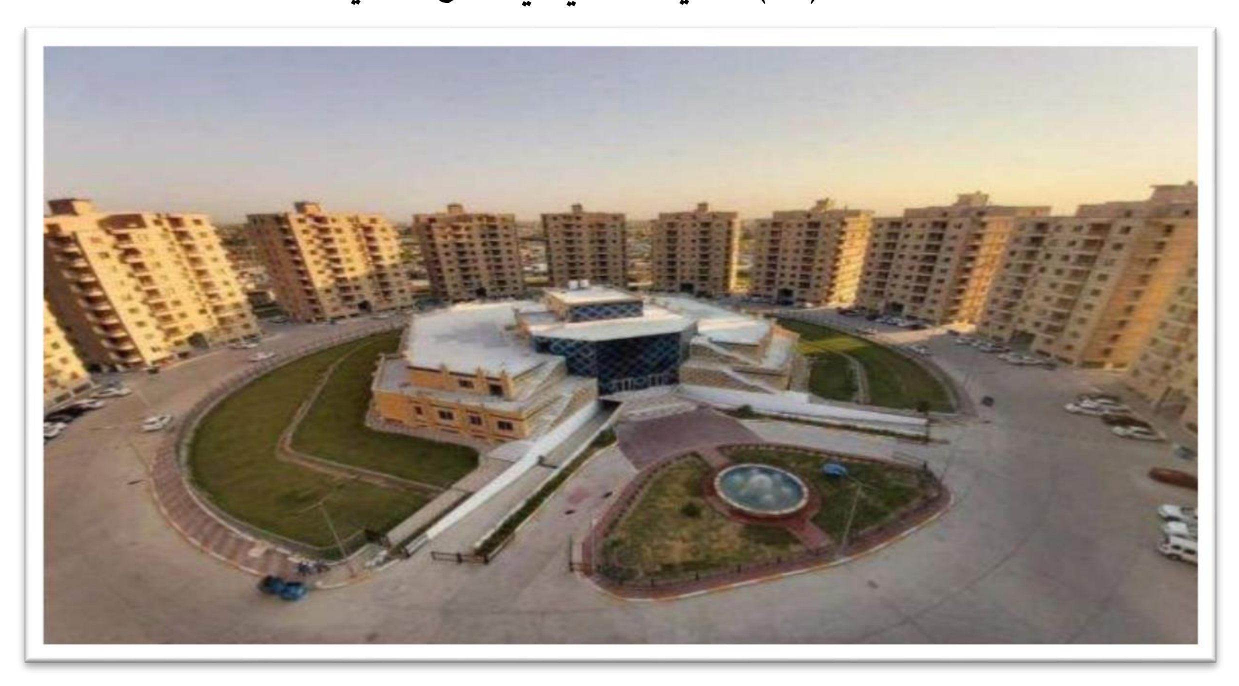
2- الدراسة الميدانية وبرنامج (Arcgis 10.5).

صورة (11) مجمع الأيادي



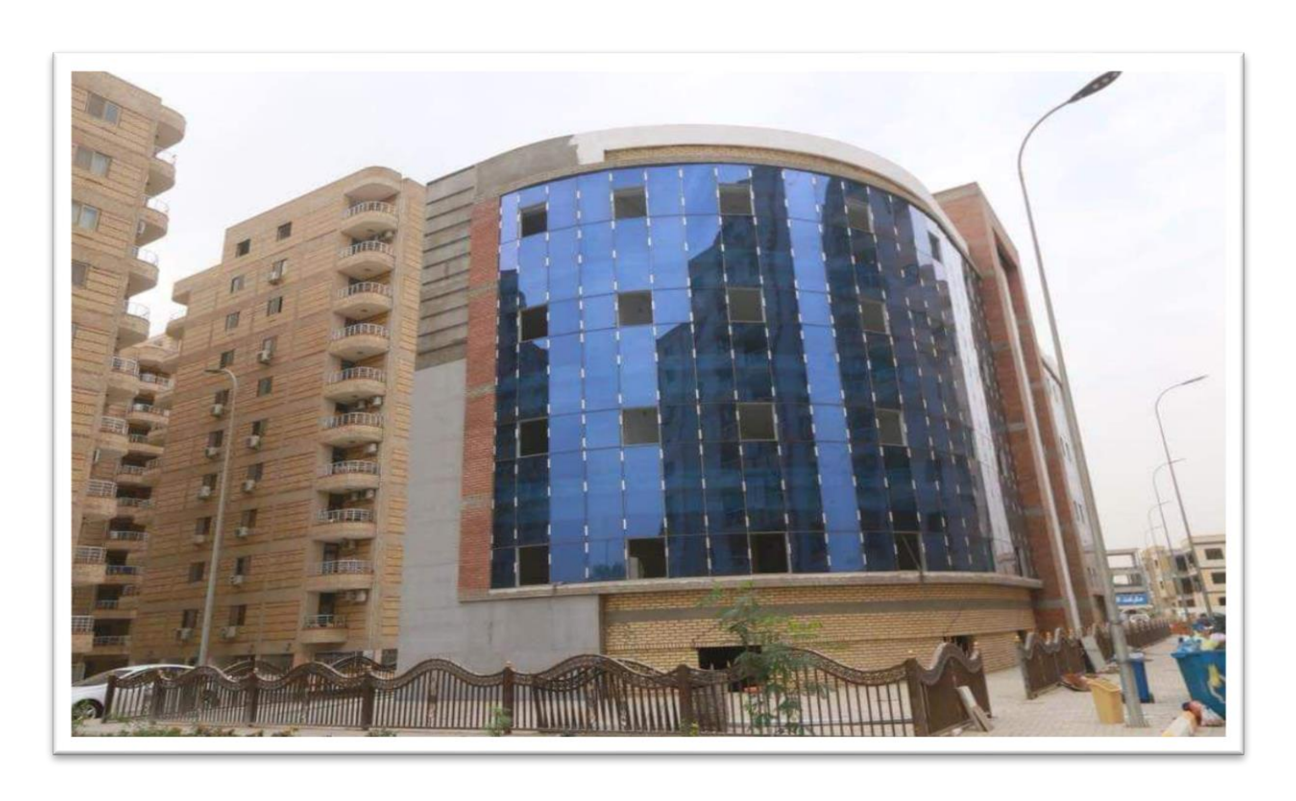
المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/8).

صورة (12) النادي الترفيهي في مجمع الايادي



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/8).

صورة (13) المول التجاري في مجمع الأيادي



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15).

3-2-1-2 مجمع الشعب

تم إنشاءهُ في منطقة الشعب مقابل الأسواق المركزية سابقاً، ضمن بلدية الشعب، والذي يقع على طريق القناة السريع، ويتكون هذا المجمع من ثلاثة أجزاء (سكني، ترفيهي، تجاري) إذ يضم هذا المجمع (14) بناية، ويشغل مساحة تبلغ (112500 م^2) ويوفر هذا المجمع (504) وحدة سكنية متمثلة بعمارات سكنية عمودية، كل عمارة تحتوي على (7) طوابق وبواقع (4) شقق لكل طابق، إضافة إلى وجود مول تجاري بمساحة تبلغ (3400 م^2) يشمل كافة الفعاليات التجارية التي تلبي حاجات ساكني المجمع، وكذلك وجود مدارس ابتدائية ورياض أطفال وملاعب رياضية وفضاءات واسعة تحيط بالموقع. إضافة إلى وجود مركز صحي ومركز شرطة ومراكز ترفيهية متنوعة ومواقف سيارات لكل بناية، وقد بلغت كلفة هذا المشروع (105) مليون دولار أمريكي [1]، وأما عن مساحات الوحدات السكنية في هذا المجمع فقد قسمت إلى (8) أنواع وكما هو مبين في جدول (24). لهذا يُعدُّ مجمع الشعب السكني أحد المشاريع المهمة في القطاع السكني الذي منح من قبل هيئة استثمار بغداد للمستثمرين، ضمن خططها للتخفيف من حدة آزمة السكن في العاصمة بغداد [2]. وخريطة (10) والصور (14، 15) تبين موقع المجمع.

جدول (24) عدد وأنواع الشقق في مجمع الشعب

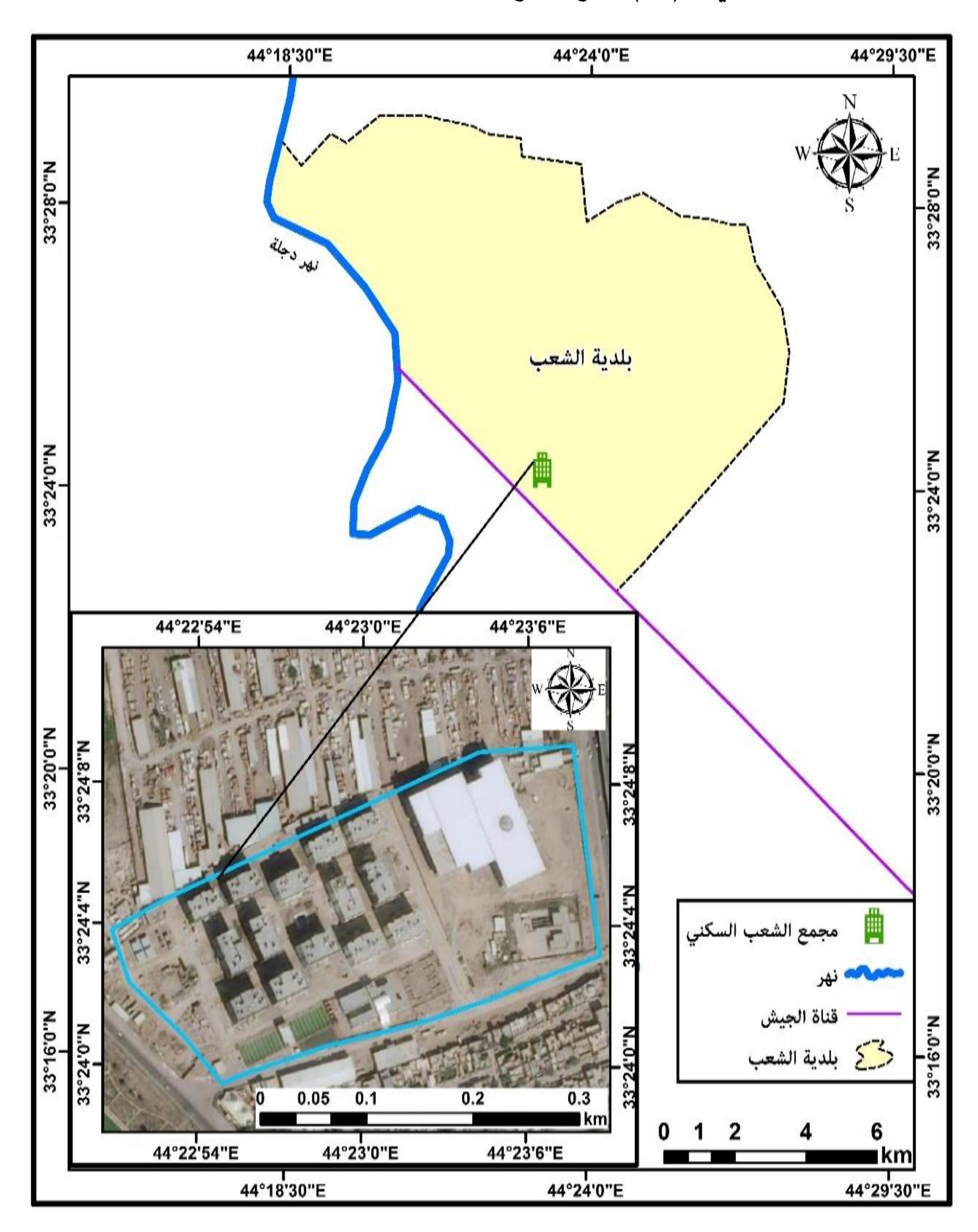
نوع الشقق	المساحة / متربع مربع	العدد	النسبة %
A1	178	60	11.9
A2	156	60	11.9
B1	142	70	13.9
B2	137	60	11.9
C1	121	64	12.7
C2	118	50	9.9
D1	107	60	11.9
D2	89	80	15.9
المجموع		504	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

(2) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، رافع علي، يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15).

خريطة (10) موقع مجمع الشعب ضمن بلدية الشعب.



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي GeoEye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (14) مجمع الشعب



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15).

صورة (15) ساحات وقوف السيارات النظامية داخل المجمع.



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15).

3-1-2-3 مجمع الزهور

يُعدُّ مجمع الزهور السكني واحداً من سلسلة مشاريع القطاع السكني الاستثماري في العاصمة بغداد، والذي يتميز بموقعه الذي يحاذي الطريق السريع (محمد القاسم) في منطقة النعيرية ضمن بلدية بغداد الجديدة، وان هذا المشروع شغل مساحة (432500 م^2) ليكون من المشاريع السكنية المهمة والكبيرة، والذي سيرفد سوق السكن بوحدات سكنية تساهم في تقليل الفجوة الحاصلة بين الطلب والعرض السكني في مدينة بغداد، وبكلفة اجمالية بلغت (243) مليون دولار أمريكي[1]. يوفر هذا المجمع (5120) وحدة سكنية بواقع (118) بناية عامودية، كل بناية تتكون من (10) طوابق ولكل طابق يحتوي على (4) شقق.

ويعتبر هذا المجمع بيئة سكنية متكاملة، تتوفر فيه كافة الخدمات المجتمعية، ومنها التعليمية حيث يتوفر في هذا المجمع حضانة ورياض الأطفال ومدارس ابتدائية وثانوية، ويضم أيضاً هذا المجمع مبنى تجاري كبير، ومحال تجارية، إضافة إلى وجود مركز صحي ومركز شرطة ومحطة تعبئة وقود، ويحتوي أيضاً على فعاليات ترفيهية متمثلة بمسبح مغلق وملاعب رياضية.

ومن الملاحظ أيضاً ان هناك مساحات خضراء واسعة تحيط بموقع المجمع وكذلك تفصل البنايات عن بعضها البعض لتشكل (40%) من المساحة الإجمالية، ولهذا دور كبير ومهم في خلق بيئة صحية وترفيهية لساكني هذا المجمع. وتختلف نوع الشقق وتصاميمها في هذا المجمع تبعاً لحجم المساحة التي تشغلها كل شقة، لذلك قسمت البنايات في هذا المجمع حسب مساحة الوحدة السكنية إلى أربع مساحات، وجدول (25) يبين نوع وعدد الوحدات السكنية في مجمع الزهور السكني [2]. وخريطة (11) وصورة (16) توضح موقع المجمع.

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

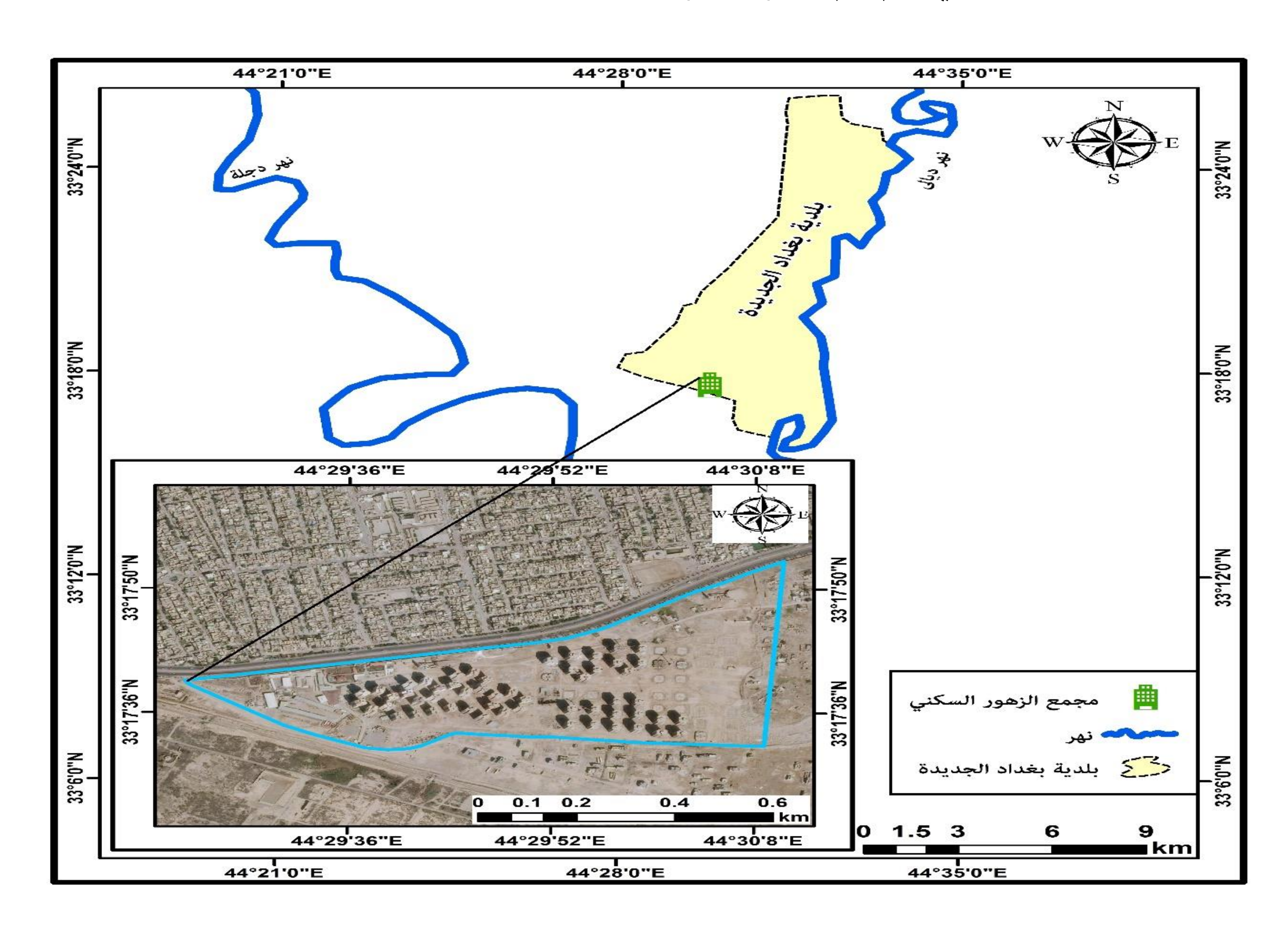
(2) مقابلة شخصية مع المهندس محمد صكبان بتاريخ (2021/3/24).

جدول (25) نوع وعدد الشقق في مجمع الزهور

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	عدد الشقق	نسبة الشقق
A	150	1440	28.1
B	125	1040	20.3
C	100	1520	29.7
D	80	1120	21.9
المجموع		5120	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

خريطة (11) موقع مجمع الزهور ضمن بلدية بغداد الجديدة.



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي GeoEye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2- الدراسة الميدانية وبرنامج (Arcgis 10.5).

صورة (16) الحدائق وممرات المشاة في مجمع الزهور



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت بتاريخ (2021/3/24).

3-2-1-4 مجمع بوابة العراق

تم أنشاء هذا المشروع على قطعة أرض مطار المثنى (سابقاً) والتابعة لبلدية مركز قضاء الكرخ ويقع هذا المشروع مقابل منتزه الزوراء وبالقرب من محطة سكك حديد بغداد، ومرآب العلاوي، وهذا ما يميز موقعه لقربه من وسائط النقل الرئيسة في العاصمة بغداد، يشغل هذا المشروع مساحة (300000 م^2) ويُعدُّ من المشاريع السكنية الاستثمارية المهمة في القطاع السكني، والذي يتكون من (49) بناية متكاملة الخدمات، إذ بلغت كلفته (228225000) دولار أمريكي [(1)]، ويحتوي المجمع أيضاً على مركز صحي وآخر ترفيهي ومدرسة دولية إضافة إلى مول تجاري يتكون من (33) طابق، ويوفر هذا المشروع (3269) وحدة سكنية على شكل عمارات عامودية، إذ يكون ارتفاع البنايات على نوعين، النوع الأول ويشمل (10) بنايات وبارتفاع (17) طابق.

أما النوع الثاني فيشمل (39) بناية وبأرتفاع (14) طابق، وبواقع (5) شقق لكل طابق. وفي كل مشروع يختلف نوع الشقق والتصميم وحتى السعر تبعاً لحجم المساحة الذي تشغله كل شقة، لذلك نجد إنّ الشقق في هذا المجمع مقسمة إلى (5) أنواع، وجدول (26) يوضح نوع وعدد الوحدات السكنية في

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

مجمع بوابة العراق السكني، والذي يعد من المجمعات المتميزة بخدماته ومواصفاته وأسلوب بناءه الحديث، والذي يلائم الأساليب والأطر المعيشية للحياة العصرية التي يطمح اليها المواطن العراقي.

وسيكون لهذا المشروع دور كبير في عملية سد بعض من النقص الكبير في الطلب على السكن الذي يعاني منه سكان المدينة، وأيضاً تشغيل الايدي العاملة والمساهمة في تقليل نسب البطالة، حيث بلغ عدد العاملين (200) عامل وعدد من المهندسين والفنيين [1]. وخريطة (12) واصورة (17) توضح موقع المجمع.

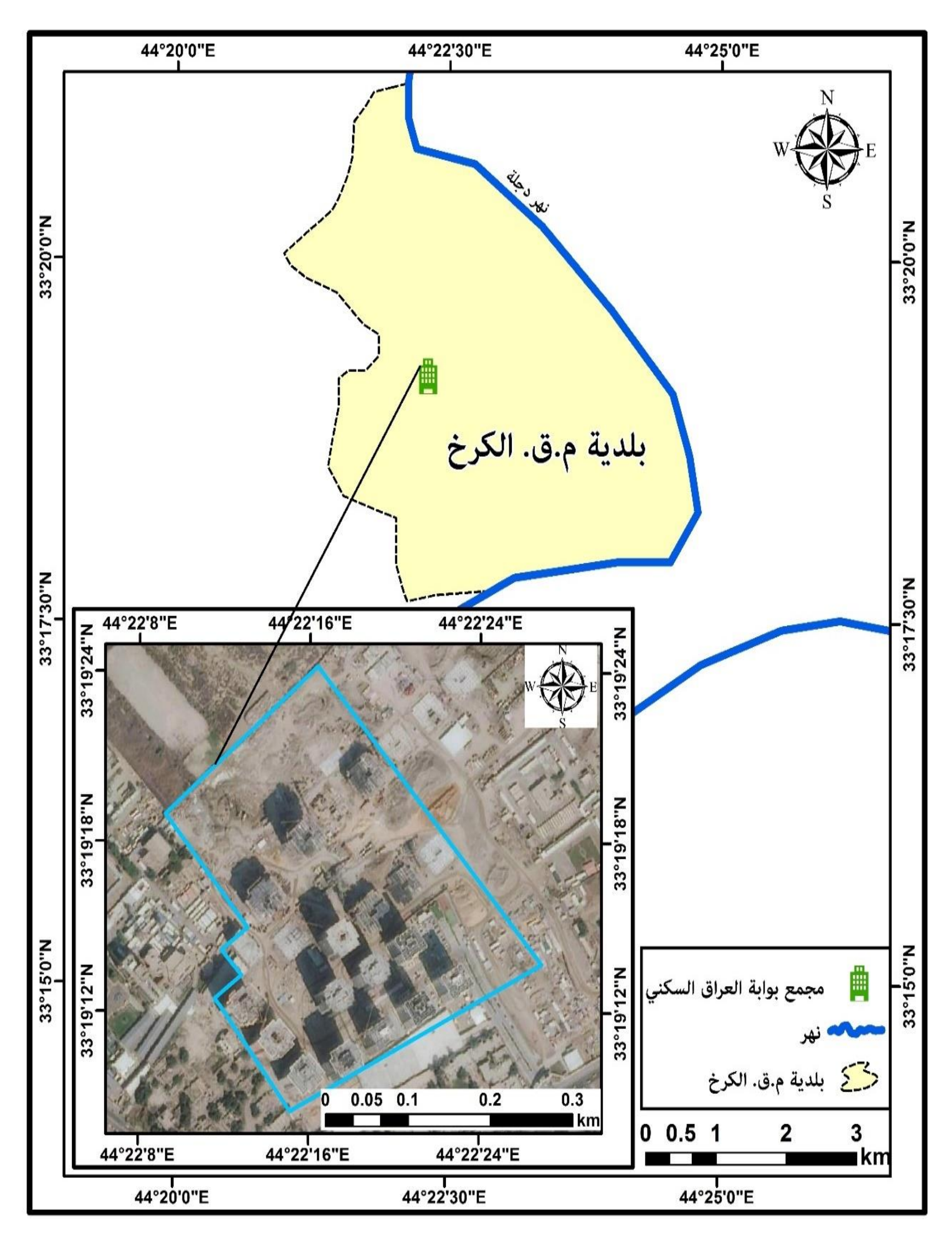
جدول (26) عدد وأنواع الشقق في مجمع بوابة العراق

نوع الوحدات	المساحة / متر مربع	العدد	نسبة %
A	252	539	16.5
B	215	550	16.8
C	119	800	24.5
D	172	630	19.3
E	167	750	22.9
المجموع		3269	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، علاء عبد الحسين في يوم الأربعاء بتاريخ (2021/3/17).

خريطة (12) موقع مجمع بوابة العراق ضمن بلدية مركز قضاء الكرخ

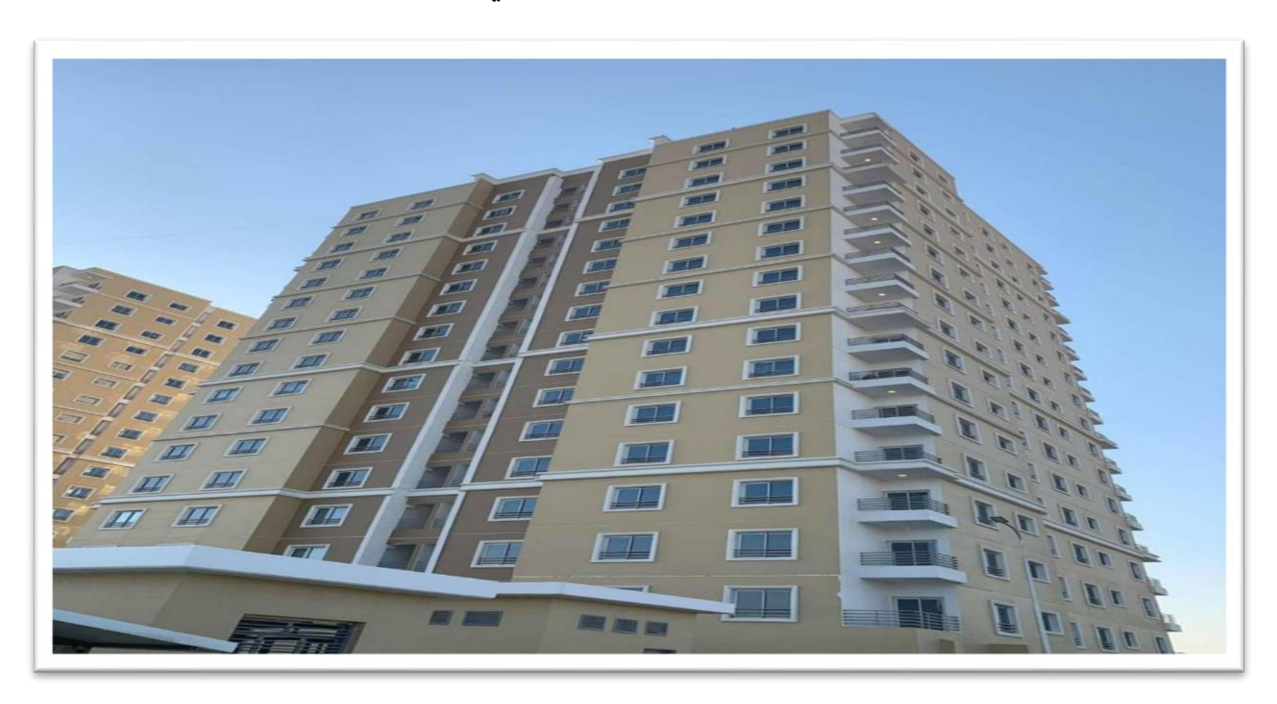


المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي GeoEye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2- الدراسة الميدانية وبرنامج (Arcgis 10.5).

صورة (17) احدى العمارات السكنية في مجمع بوابة العراق



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الأربعاء بتاريخ (2021/3/17).

3-2-2 المشاريع قيد الإنجاز

وتشمل المشاريع التي لازالت أعمال البناء قائمة فيها، وتتفاوت نسب الإنجاز فيها من مشروع للأخر، فبعض المشاريع في مرحلة الأساسات، والبعض الأخر تجاوزت نسب انجازها مراحل متقدمة، وأن أسباب التأخير في انجاز بعضها يعود إلى تأخير إصدار الموافقات والتراخيص الخاصة ببناء تلك المشاريع، والبعض الأخر يعود إلى بعض المشاكل الفنية والإدارية، إضافة إلى عدم التزام بعض دوائر الدولة مع الشركات المنفذة لتلك المشاريع في عملية ربط خطوط البنى التحتية (خطوط الكهرباء وأنابيب الصرف الصحي) مع المحطات الكهربائية ومحطات الصرف الصحي. مما يشكل ذلك عائقاً أمام عملية تسريع انجاز المشاريع وكذلك توفيرها للخدمات الأساسية داخلها، والتي تعد من الأمور المهمة في جذب الراغبين بالسكن في المجمعات العامودية.

3-2-2-1 مجمع المحبة

يقع هذا المشروع في منطقة السيدية قرب مرآب البياع، اي ضمن حدود بلدية الرشيد، ويشغل مساحة تبلغ (37500 م^2) وبكلفة تبلغ (189) مليون دولار أمريكي [1]، ويُعدّ من المشاريع السكنية

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

التي ستساهم في حل ازمة السكن في منطقة الدراسة من خلال إضافة وحدات سكنية جديدة إلى الرصيد السكني للمدينة. إذ يوفر هذا المشروع (512) وحدة سكنية، ويتكون من (12) بناية عامودية، وتكون على نوعين:

النوع الأول: يشمل (4) بنايات بواقع (8) طوابق، لكل طابق (4) وحدات سكنية.

النوع الثاني: يشمل (8) بنيات بواقع (8) طوابق، لكل طابق (6) وحدات سكنية.

هذا وسيوفر المجمع خدمات متكاملة تتضمن، مركز صحي ومركز تجاري وخدمات تعليمية متنوعة تمثلت برياض الاطفال والمدارس بكافة مراحلها (الابتدائي والثانوي) إضافة إلى وجود مساحات ضمن هذا المشروع تحيط به وتفصل بين البنايات السكنية، وقد بلغت نسبة إنجاز المشروع مراحل متقدمة وصلت إلى (70%). أما عن فرص العمل التي يوفرها هذا المشروع فقد بلغ عدد العاملين فيه (100) عامل إضافة إلى عدد من المهندسين والفنيين، وتعددت أنواع الوحدات السكنية في هذا المشروع من حيث المساحة والتصميم فمن خلال جدول (27) يتبين أن الشقق فيه مقسمة إلى ثلاث أنواع [1]. وخريطة (13) والصور (18، 19) توضح موقع المجمع.

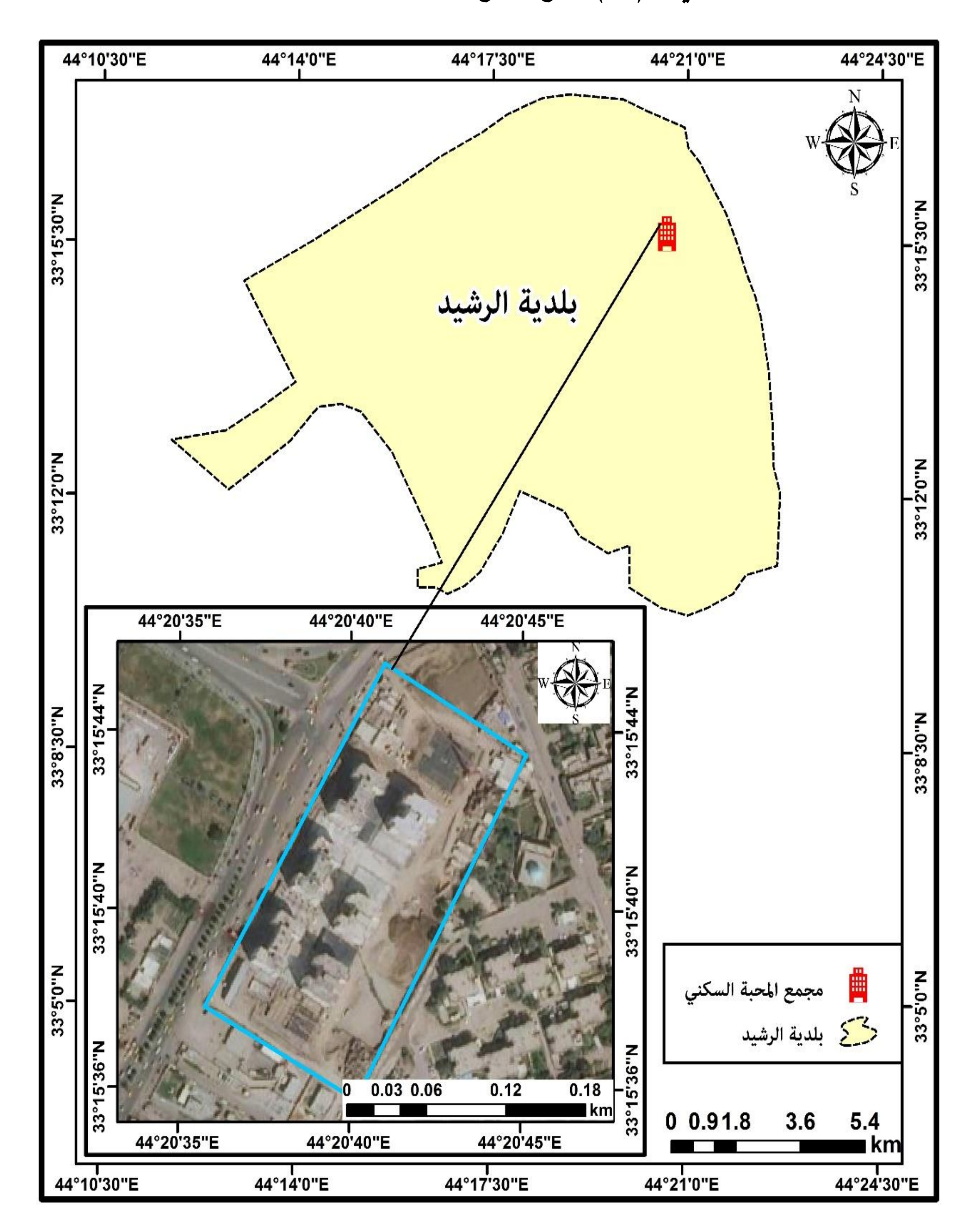
جدول (27) عدد وأنواع الشقق في مجمع المحبة

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
TA	125	224	43.8
TA	103	112	21.9
TB	146	176	34.4
المجموع		512	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد الدراسة الميدانية.

(1) مقابلة شخصية مع رئيس المهندسين، نور نجاح في يوم الثلاثاء بتاريخ (2021/3/16).

خريطة (13) موقع مجمع المحبة ضمن بلدية الرشيد



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على: -

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي GeoEye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arcgis 10.5).

صورة (18) احدى العمارات السكنية في مجمع المحبة



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الثلاثاء بتاريخ (2021/3/16).

صورة (19) المسافات التي تفصل بين البنايات في مجمع المحبة



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الثلاثاء بتاريخ (2021/3/16).

3-2-2-2 مجمع البروج

تم أنشاء مشروع البروج السكني على قطعة أرض زراعية على شارع مطار بغداد الدولي ضمن حدود بلدية الرشيد، ويُعدّ من المشاريع الكبيرة والمهمة ضمن القطاع السكني للعاصمة بغداد، وسيساهم بما سيوفره في حال إنجازه من وحدات سكنية في سد بعض النقص الحاصل في الطلب على السكن الذي يعاني منه سكانها، وبكلفة إجمالية بلغت (200) مليون دولار أمريكي [1].

إنّ أهم مميزات هذا المشروع قرب موقعه من مطار بغداد الدولي، ويشغل مساحة (290000 م^2) ليوفر (2572) وحدة سكنية، وعلى شكل أبراج سكنية عامودية تختلف في ارتفاعاتها، إذ يتكون هذا المشروع من (23) بناية سكنية، (4) منها بارتفاع (20) طابق، و(8) بنايات بارتفاع (16) طابق و(10) بنايات بواقع (14) طابق، أما البناية المتبقية فهي تمثل برجاً سكنياً بارتفاع (25) طابقاً، وعند التطرق للجانب الخدمي ضمن هذا المشروع، فقد أحتوى تصميم المشروع على مركزين للتسوق، وعلى فندق متعدد الطوابق، إضافة إلى مساحات خضراء واسعة تحيط بموقع المجمع، تتخللها مواقف سيارات كبيرة.

أما عن الخدمات التعليمية فقد وفرت داخل هذا المجمع (4) مدارس ابتدائية و(4) مدارس متوسطة ومدرستين إعدادية، وأما عن نسبة الإنجاز التي وصل إليها فقد بلغت (40%).

وأما عن عدد العمال الذين يعملون ضمن هذا المشروع فقد بلغ عددهم (250) عامل إضافة إلى عدد من المهندسين والفنيين [2].

وقد اختلفت أنواع الشقق والتصميم في هذا المشروع تبعاً لحجم المساحة التي تشغلها كل شقة فيه، إذ قسمت إلى (4) أنواع، وكما هو موضح في جدول (28). وخريطة (14) وصورة (20) توضح موقع المجمع.

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

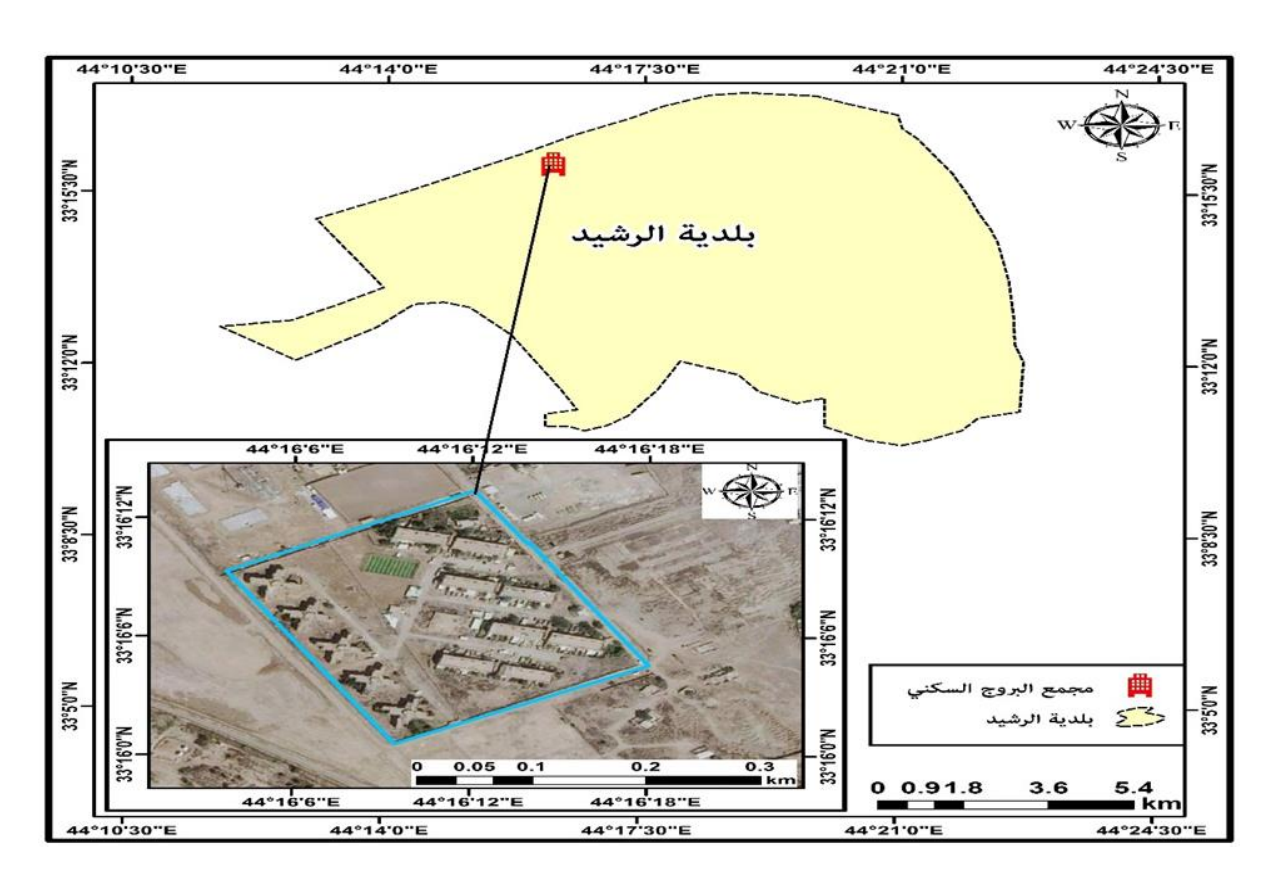
(2) مقابلة شخصية مع مدير الموقع، المهندس حامد مضر كاظم، يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15).

جدول (28) نوع وعدد الشقق في مجمع البروج

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	208	630	24.5
B	150	440	17.1
C	130	752	29.2
D	120	750	29.2
المجموع		2572	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

خريطة (14) موقع مجمع البروج ضمن بلدية الرشيد.



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي GeoEye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2- الدراسة الميدانية وبرنامج (Arcgis 10.5).

صورة (20) البنايات في مجمع البروج



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15)

2-2-2-3 مجمع اليمامة

يُعدُّ من المشاريع الاستثمارية المهمة في القطاع السكني في العاصمة بغداد، والذي يقع في منطقة حي العدل التابعة لبلدية المنصور، مجاور الأسواق المركزية (سابقاً) ويقع أيضاً على طريق الغزالية السريع والذي يربط شمال مدينة بغداد بجنوبها.

ويشغل هذا المشروع مساحة تبلغ (107500 م^2) ليوفر (868) وحدة سكنية متكاملة الخدمات، ويوفر أيضاً منشآت خدمية تشمل رياض أطفال ومدارس، إضافة إلى مركز صحي ومركز تجاري وفضاءات واسعة، وبكلفة إجمالية بلغت (170) مليون دولار أمريكي[1].

يتكون هذا المجمع من (28) عمارة سكنية عامودية، (7) منها بواقع (10) طوابق و(21) عمارة بواقع (8) طوابق ولكل طابق (4) وحدات سكنية، وقد وفر هذا المشروع العديد من فرص العمل

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

للشباب العاطلين وبكافة الاختصاصات، إذ بلغ عدد العاملين فيه (200) عامل مع عدد من المهندسين.

أما عن نوع الوحدات السكنية في هذا المشروع، فهي على نوعين من حيث التصميم والمساحة وجدول (29) يوضح نوع وعدد تلك الوحدات في مجمع اليمامة السكني وقد بلغت نسبة إنجاز المشروع مراحل متقدمة وصلت إلى ما يقارب (80 %) [1]. وخريطة (15) والصور (21، 22) توضح موقع المجمع.

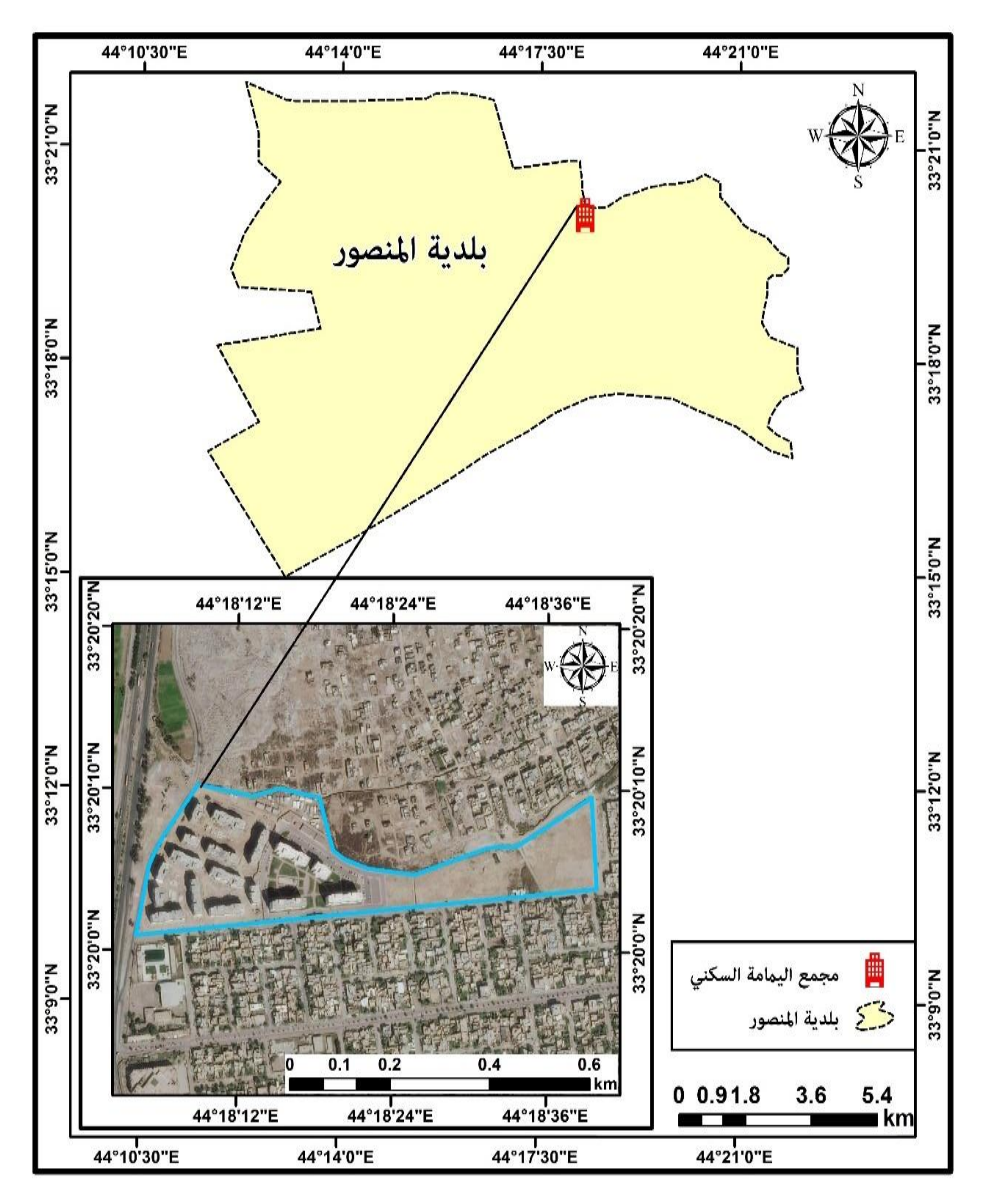
جدول (29) وعدد الشقق في مجمع اليمامة

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	167	400	46
B	129	468	54
المجموع		868	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، سيف طه، يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18).

خريطة (15) موقع مجمع اليمامة ضمن بلدية المنصور



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي GeoEye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arcgis 10.5).

صورة (21) الحدائق التي تفصل بين الأبنية في مجمع اليمامة



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18).

صورة (22) ممرات المشاة والحدائق وأعمدة الإنارة في مجمع اليمامة



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18).

3-2-2-4 مجمع الأخوة

تم أنشاء هذا المشروع السكني في منطقة العامرية على أرض زراعية ضمن حدود بلدية المنصور، بالقرب من القرية العراقية للأيتام (سابقاً) وبالقرب من طريق مطار بغداد الدولي. يشغل هذا المشروع مساحة تبلغ (500000 م^2) ويُعدّ من المشاريع السكنية الكبيرة والمهمة في القطاع السكني لمدينة بغداد، والذي سيساهم في حال إنجازهُ مع باقي المشاريع الأخرى بمعالجة ازمة السكن المتفاقمة فيها، وذلك من خلال توفيره وحدات سكنية مطابقة للمعايير الاسكانية. يتكون هذا المشروع من (36) بناية عامودية، وبذلك سيوفر (3928) وحدة سكنية، علماً ان كل بناية تتكون من (5) طوابق وبواقع (4) وحدات سكنية لكل طابق، ويحتوي هذا المجمع ضمن مساحته على مراكز تجارية وخدمات تعليمية، ومركز شرطة، ومساحات خضراء واسعة تفصل بين البنايات وتحيط بموقع المجمع، واما عن الكلفة الإجمالية للمشروع فقد بلغت (170099537) دولار أمريكي [1].

وقد بلغ عدد العالمين في هذا المشروع (500) عامل مع عدد من المهندسين والفنيين [2]، وكما ان هذا المشروع تنوعت فيه الشقق والتصاميم وذلك لاختلاف المساحات التي تشغلها تلك الشقق، ولهذا قسمت إلى ثلاث أنواع، وجدول (30) يوضح نوع وعدد تلك الوحدات في مجمع الأخوة السكني، وقد بلغت نسبة انجازه حوالي (40 %) من نسبة الإنجاز الكلي. وخريطة (16) وصورة (23) توضح موقع المجمع.

جدول (30) نوع وعدد الشقق في مجمع الأخوة

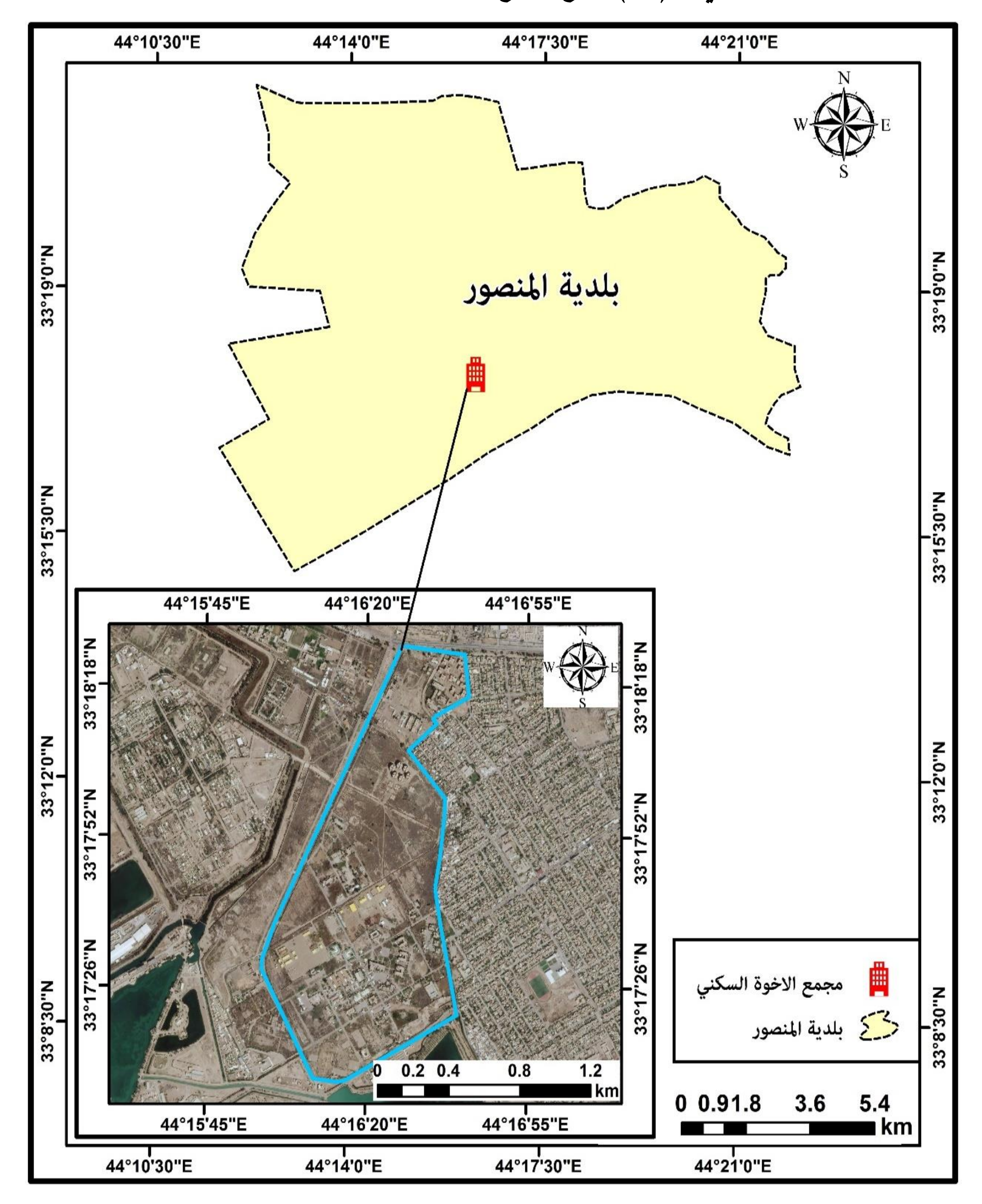
نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	141	790	20.1
B	161	1960	49.9
C	181	1178	30.0
المجموع		3928	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

(2) مقابلة شخصية مع مدير المشروع المهندس، مهدي سالم في يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18).

خريطة (16) موقع مجمع الأخوة ضمن بلدية المنصور

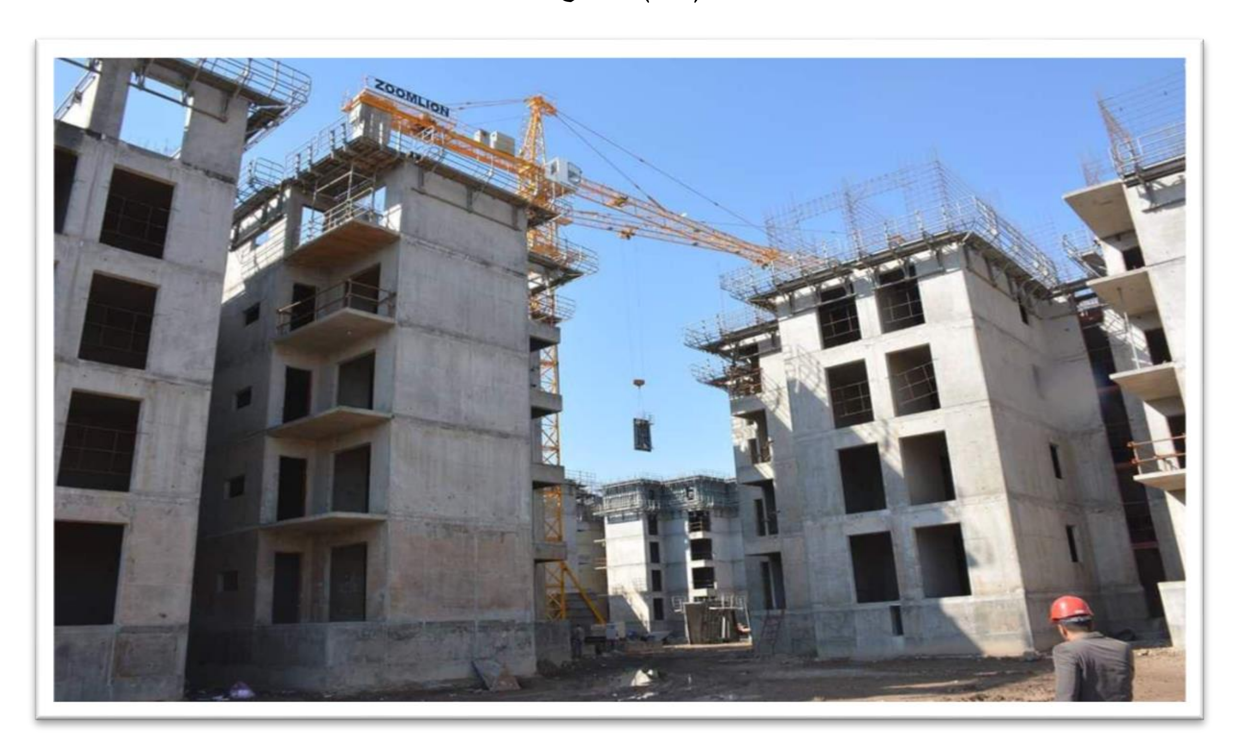


المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (23) مجمع الأخوة



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18).

3-2-2-5 مجمع الديوان

تم أنشاء مجمع الديوان السكني على أرض زراعية في منطقة البكرية والواقعة ضمن حدود بلدية المنصور، ويقع هذا المشروع مقابل منطقة الغزالية وبالقرب من الطريق السريع (بغداد_ الرمادي). تبلغ مساحة هذا المشروع (425000 م^2) ويُعدّ أيضاً من المشاريع السكنية الكبيرة والمهمة في مدينة بغداد، إذ يتكون من (69) بناية سكنية وبكلفة إجمالية بلغت (189) مليون دولار أمريكي [(1)]، وسيوفر هذا المشروع في حال إنجازهُ (2208) وحدة سكنية على شكل عمارات سكنية، علماً ان كل بناية تتكون من (4) طوابق وكل طابق يحتوي على (8) وحدات سكنية. وقد أحتوى تصميم المشروع على مساحات خضراء وفضاءات واسعة تحيط به، وأيضاً على مراكز صحية وتجارية، أما بالنسبة إلى الخدمات التعليمية فقد بني في هذا المشروع (4) مدارس، مدرستين ابتدائية ومدرسة متوسطة وأخرى إعدادية إضافة إلى روضة وحضانة ويوفر هذا المشروع العديد من فرص العمل وباختصاصات مختلفة، إذ بلغ عدد العاملين فيه (150) عامل مع عدد من المهندسين والفنيين [(2)]. وقد خصصت نسبة (35%) من الوحدات السكنية في هذا المجمع إلى موظفي ديوان الرقابة المالية. وقد وصلت

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

(2) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، أياد الجبوري في يوم الأربعاء بتاريخ (2021/3/10).

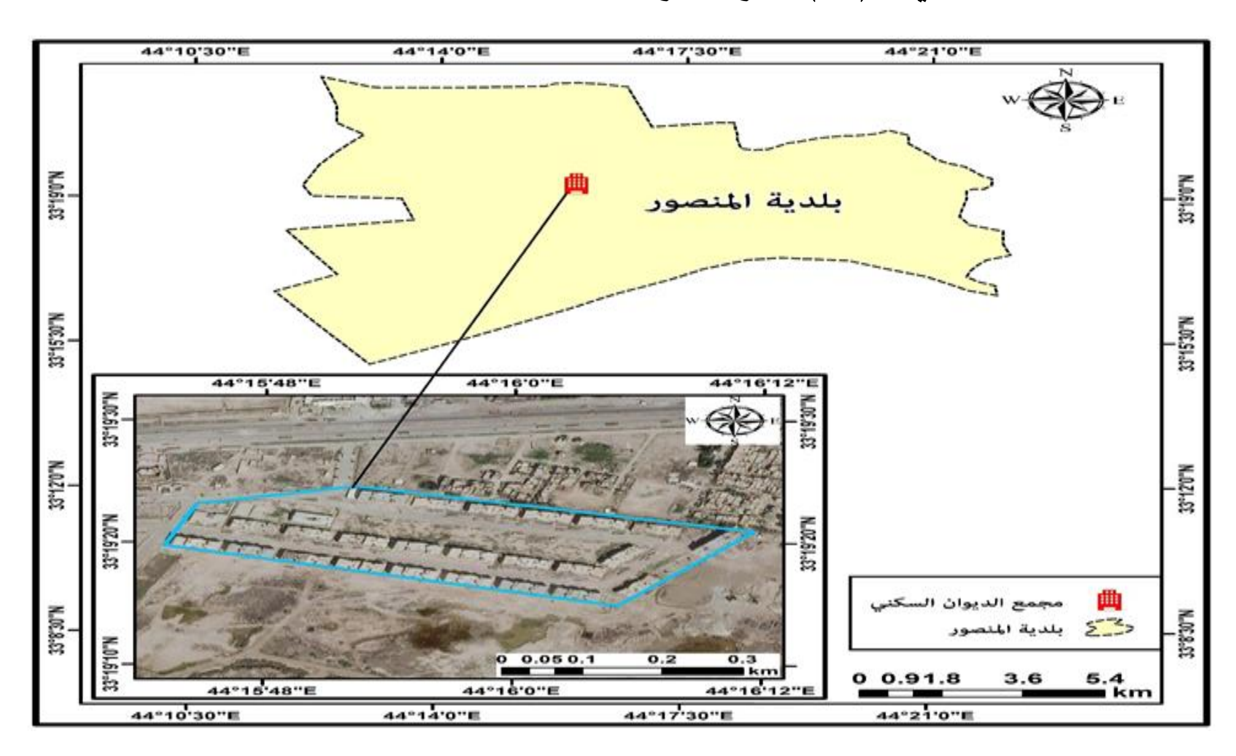
نسب الانجاز إلى مراحل متقدمة اي ما يقارب (70 %) من نسبة الانجاز الكلي للمشروع، وفي هذا المشروع تختلف نوع الوحدات السكنية وتصميمها تبعاً لاختلاف المساحة التي تشغلها كل وحدة منها، ولهذا قسمت هذهِ الوحدات إلى نوعين، وكما هو مبين في جدول (31). وخريطة (17) واصورة (24) توضح موقع المجمع.

جدول (31) عدد ونوع الشقق في مجمع الديوان

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	110	690	31.25
B	130	1518	68.75
المجموع		2208	% 100

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

خريطة (17) موقع مجمع الديوان ضمن بلدية المنصور



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (24) ارتفاع البنايات لأربع طوابق في مجمع الديوان



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الأربعاء بتاريخ (2021/3/10).

3-2-2-6 مجمع مورونا

تم أنشاء مشروع مجمع مورونا السكني على قطعة ارض في منطقة العرصات والتابعة لبلدية الكرادة الشرقية. ويشغل المشروع مساحة (7500م^2) ويتكون من (5) بنايات، ويعد من المشاريع السكنية الاستثمارية والممنوحة من قبل هيئة استثمار بغداد والتي ستساهم في سد بعض من النقص الكبير في الطلب على السكن الذي يعاني منه سكان مدينة بغداد. يوفر المجمع (170) وحدة سكنية على شكل عمارات عمودية، علماً أن كل عمارة تتكون من (17) طابق وبواقع شقتين لكل طابق، بالإضافة إلى وجود مركز تجاري وخدمات تعليمية متمثلة برياض الأطفال ومدرسة ابتدائية، وبكلفة بلغت (98) مليون دولار أمريكي [1]. أما عن عدد العمال الذين يعملون في هذا المشروع فقد بلغ عددهم (45) عامل مع عدد من المهندسين والفنيين، واما عن نسبة الإنجاز فقد بلغت (35%) [1]. تختلف نوع الشقق وتصميمها في هذا المشروع تبعاً لحجم المساحة التي تشغلها كل شقة، لذلك نجد ان الشقق مقسمة إلى نوعين، والجدول (32) يبين نوع وعدد الوحدات السكنية في مجمع مورونا السكني. وخريطة (18) وصورة (25) توضح موقع المجمع.

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

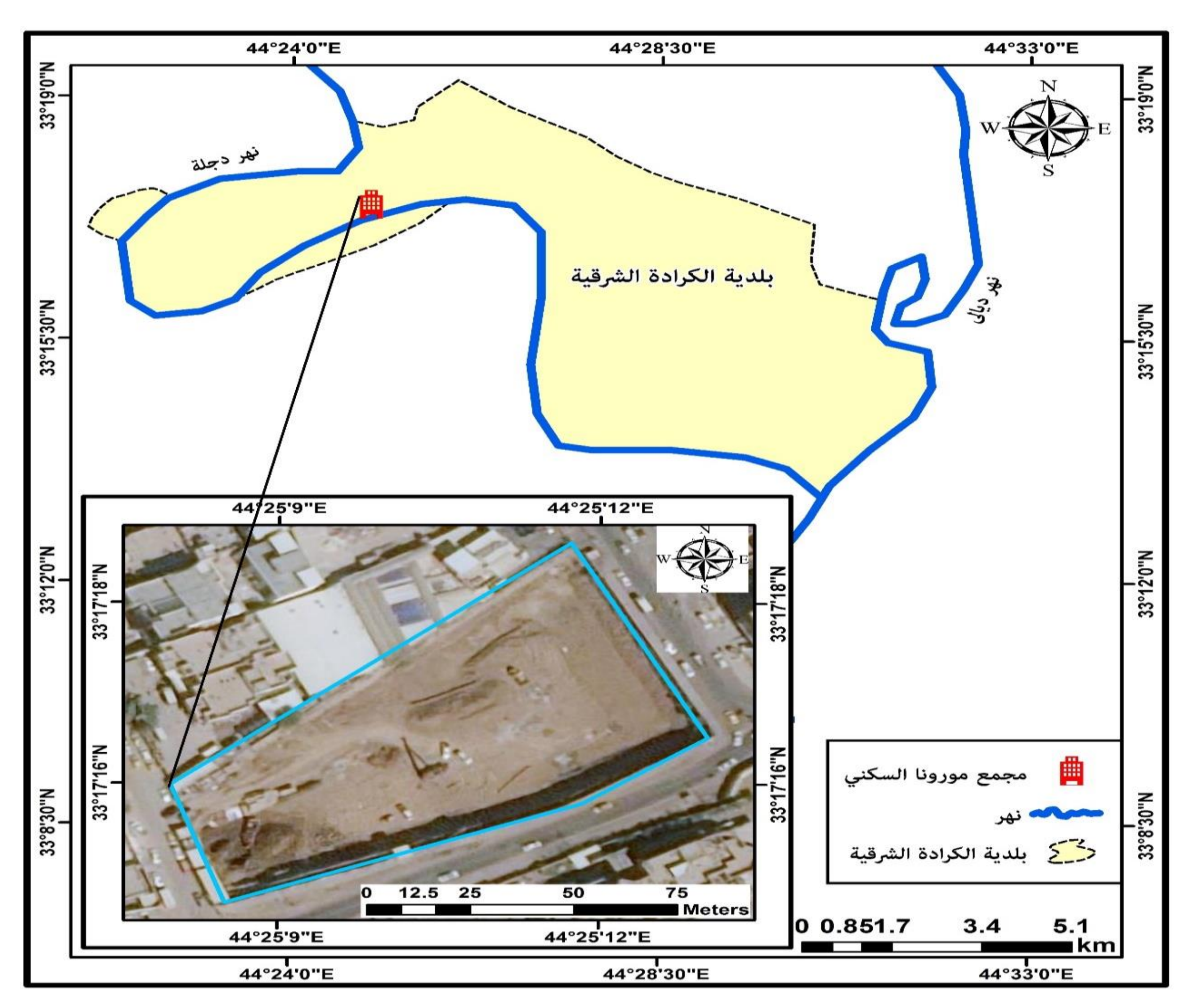
(2) مقابلة شخصية مع المهندس سنان أمير، يوم الأحد بتاريخ (2021/3/14).

جدول (32) نوع وعدد الوحدات السكنية في مجمع مورونا

نوع الشقق	مساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	250	85	% 50
B	250	85	% 50
المجموع		170	% 100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

خريطة (18) موقع مجمع مورونا ضمن بلدية الكرادة الشرقية.



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2- الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (25) مجمع مورونا في منطقة عرصات الهندية.



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الأحد بتاريخ (2021/3/14).

3-2-2-7 مجمع جواهر دجلة

يقع هذا المشروع ضمن حدود بلدية الكاظمية، على شارع المحيط في منطقة الكاظمية، ويُعدُّ من المشاريع المتكاملة الخدمات إذ يتميز بموقعه الذي يطل على ضفاف نهر دجلة. ويشغل مساحة (135000 م^2) حيث يوفر هذا المشروع (1350) وحدة سكنية وبنمط عمودي، علماً انه يتكون من (15) بناية، (7) منها تتكون من (12) طابق، أما البنايات (8) الأخرى فهي بواقع (15) طابق، وكل طابق يحتوي على (8) وحدات سكنية.

وتمتاز هذهِ البنايات بواجهات زجاجية (دبل كلاس) مصممة لعزل الحرارة وبنسبة (50 %) بالإضافة إلى اعطاء البناية منظراً عصرياً مميزاً، ومن الملاحظ في هذا المشروع ان الوحدات السكنية تتنوع مساحاتها، إذ تمثلت بخمس مساحات، لتلائم أنواع الطلب عليها وبحسب حجم العائلة ومستواها المعيشي.

وجدول (33) يوضح أنواع وعدد الوحدات السكنية في مجمع جواهر دجلة السكني، وقد وصل المشروع إلى مراحل متقدمة في مسألة انجازه إذ بلغت النسبة (75 %) من نسبة الإنجاز الكلي. يساهم هذا المشروع في توفير فرص عمل لأكثر من (150) عامل وباختصاصات مختلفة، بالإضافة إلى احتواء

المشروع على مساحات خضراء واسعة تحيط به، ومراكز تجارية وخدمات تعليمية ومرافق عامة [1]، وبكلفة بلغت (171) مليون دولار أمريكي [2]. وخريطة (19) واصورة (26) توضح موقع المجمع.

جدول (33) عدد وأنواع الوحدات السكنية في مجمع جواهر دجلة

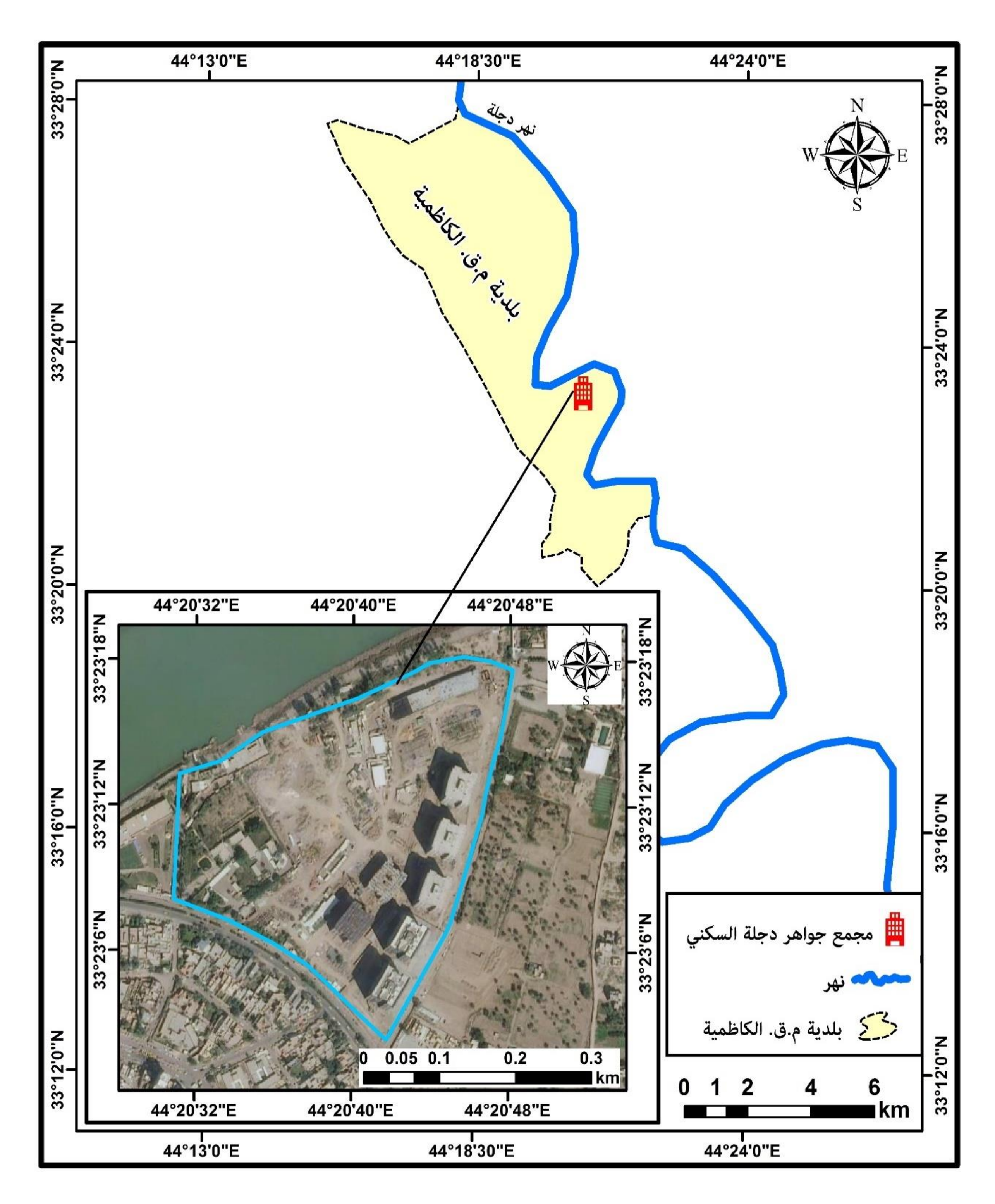
نوع الشقة	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	203	660	48.9
B	182	330	24.4
C	138	330	24.4
D	333	15	1.1
E	338	15	1.1
المجموع		1350	% 100

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) مقابلة شخصية مع مدير المشروع، المهندس عدنان عبد المجيد، يوم الخميس بتاريخ (2021/3/25).

(2) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

خريطة (19) موقع مجمع جواهر دجلة ضمن بلدية الكاظمية

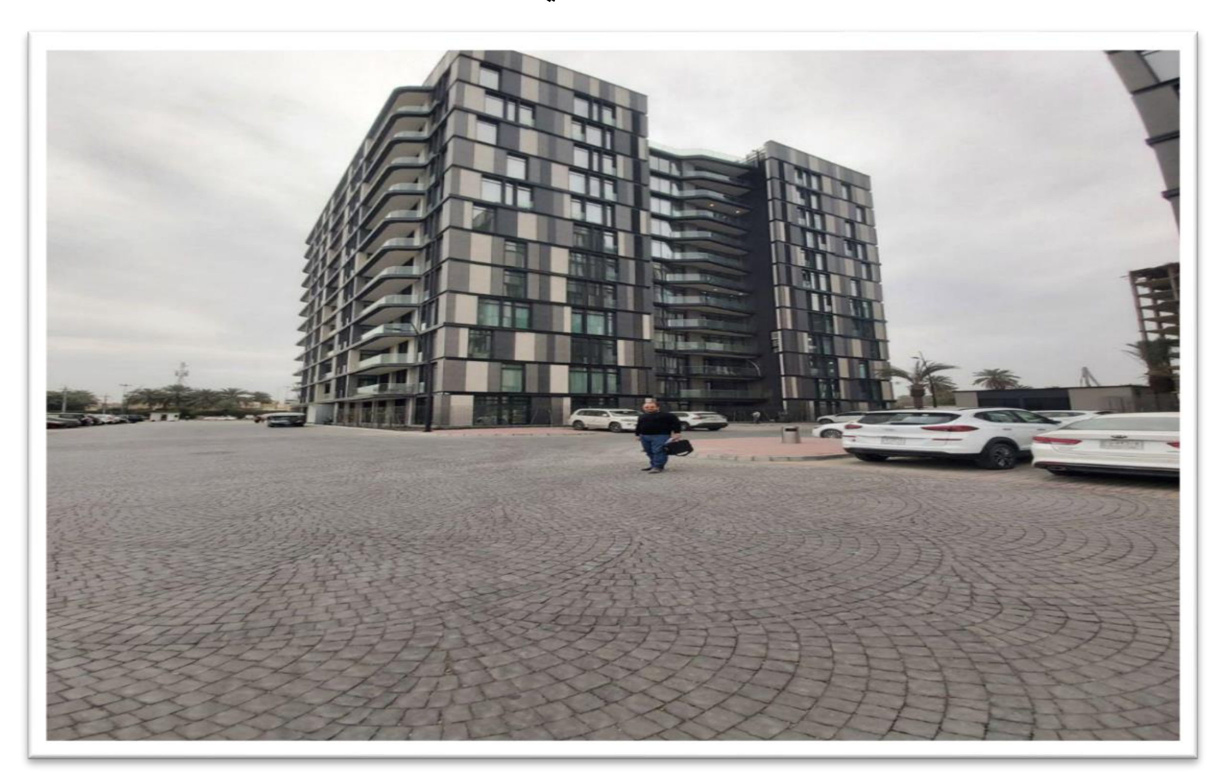


المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (26) الفضاءات الواسعة في مجمع جواهر دجلة



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الخميس بتاريخ (2021/3/25).

3-2-2-8 مجمع جوهرة المحيط

تم أنشاء هذا المشروع على مساحة أرض تقدر (20000 م^2) والتي تقع ضمن أراضي بلدية الكاظمية، بالقرب من بوابة بغداد الشمالية. ويُعدُّ هذا المشروع من المشاريع السكنية الاستثمارية التي تشكل واجهة فنية ومعمارية في العاصمة بغداد، إضافة إلى توفيره وحدات سكنية ليساهم إلى جانب المشاريع الأخرى في سد جزء من النقص الحاصل في الرصيد السكني للمدينة. يتكون مجمع جوهرة المحيط السكني من (6) بنايات عامودية، (5) منها سكنية، توفر في حال إنجازها (226) وحدة سكنية، وكل بناية تتكون من (7) طوابق، كل طابق يحتوي على (8) وحدات سكنية.

أما المبنى السادس فهو مبنى خدمي ترفيهي متعدد الطوابق، يضم مول تجاري بأربع طوابق، ونادي ترفيهي، إضافة إلى تصميم مساحات خضراء ومواقف سيارات واسعة، وأن أهم ما يميز موقع المشروع هو وقوعه قرب نهر دجلة، إضافة إلى إحاطته موقعه ببساتين نخيل واسعة، مما يزيد من جماليته، وكانت كلفة هذا المشروع (10) مليون دولار أمريكي [1]. وقد بلغت نسب إنجازه (85 %) أما من ناحية توفيره لفرص العمل فقد بلغ عدد العاملين في هذا المشروع (155) عامل مع عدد من

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

المهندسين والفنيين [(1)]. وقد تضمن هذا المشروع (5) أنواع من الوحدات السكنية اختلفت بالمساحة والسعر، وكما موضح في جدول (34) والذي يوضح نوع وعدد الوحدات السكنية في مجمع جوهرة المحيط السكني. وخريطة (20) واصورة (27) توضح موقع المجمع.

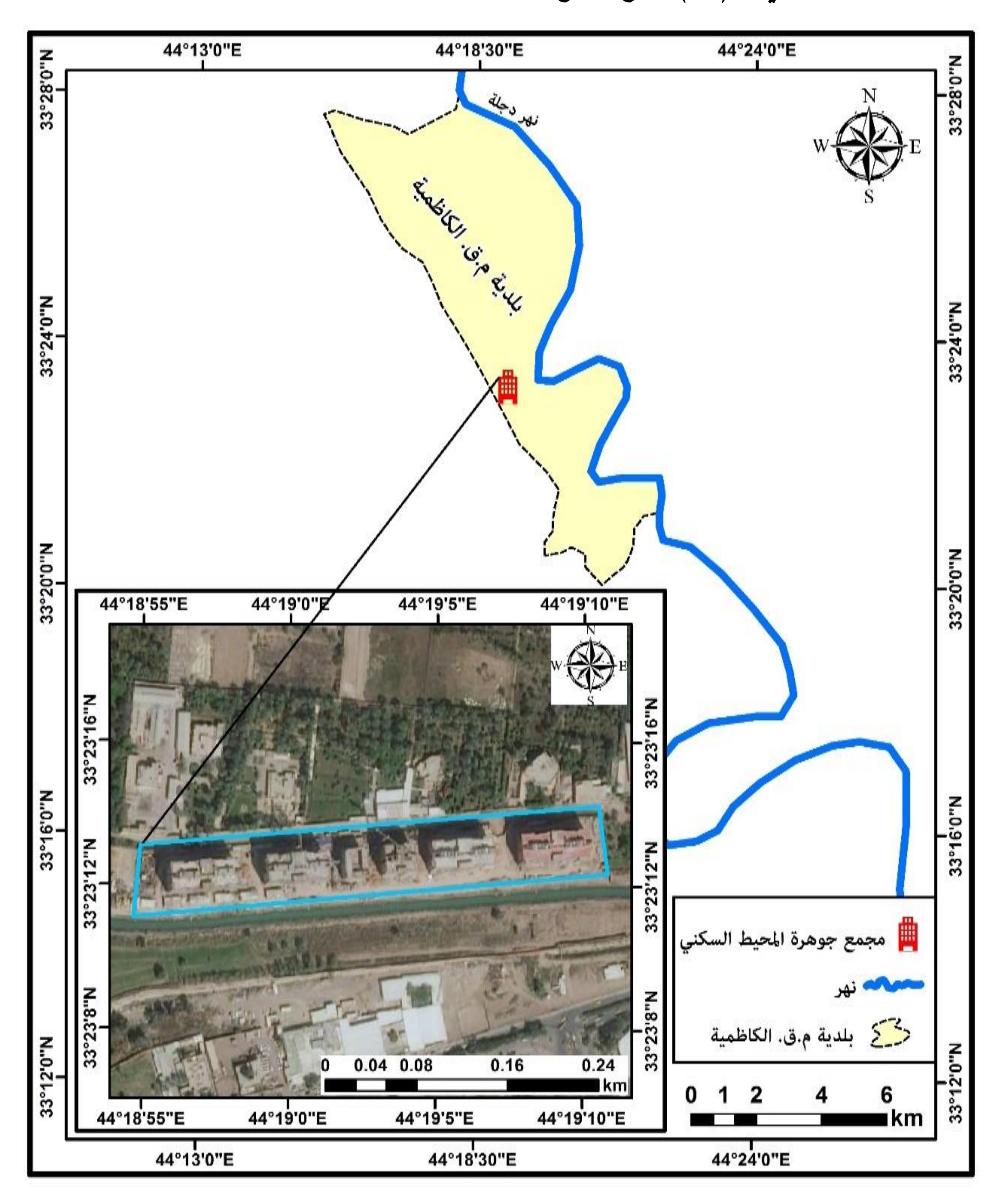
جدول (34) نوع وعدد الوحدات السكنية في مجمع جوهرة المحيط

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	190	84	37.2
B	180	84	37.2
C	158	21	9.3
D	330	26	11.5
E	300	11	4.9
المجموع		226	% 100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) مقابلة شخصية مع المهندس هاشم عبد الرب مهدي، يوم الخميس بتاريخ (2021/3/25).

خريطة (20) موقع مجمع جوهرة المحيط ضمن بلدية الكاظمية.



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (27) واجهات الأبنية في مجمع جوهرة المحيط



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الخميس بتاريخ (2021/3/25).

3-2-2-9 مجمع أبن فرناس

أنشئ هذا المشروع على أرض زراعية في منطقة التاجيات ضمن حدود بلدية الكاظمية، والذي يقع على الطريق المؤدي لجسر المثنى مقابل معهد النفط العربي، وهو مشروع متكامل الخدمات، حيث يحتوي على مركز تجاري وآخر صحي ومدارس ابتدائية ورياض أطفال، إضافة إلى احتوائه على مركز شرطة ومواقف واسعة للسيارات. بلغت مساحة المشروع (225000 م^2) وهو من المشاريع السكنية الاستثمارية التي تمتاز بموقعها الذي يقع قرب نهر دجلة بين قضاءي الأعظمية والكاظمية وبكلفة بلغت (189) مليون دولار أمريكي.

ويوفر هذا المشروع (2112) وحدة سكنية، متمثلة ببنايات عامودية، علماً إنه يتكون من (44) بناية بواقع (8) طوابق لكل منها، كما يحتوي كل طابق على (6) وحدات سكنية [(1)]. إضافة إلى ذلك ان المجمع يحتوي على مساحات خضراء واسعة تحيط بهِ وسيكون لها دور كبير في راحة ساكنيه،

(1) مقابلة شخصية مع المهندس محمود شاكر، بتاريخ (2021/3/16).

وايضاً وجود مهبط للطائرات، ومحطة غاز ومحطة لمعالجة المياه الصرف الصحي، وأهم ما يميز المشروع هو استخدامه للطاقة الشمسية وبنسبة (20%) من الطاقة الرئيسية.

ومن المؤمل ان يساهم المشروع بعد إنجازه بالكامل في التخفيف من حدة آزمة السكن التي يعانيها ساكني العاصمة بغداد، فضلاً عن ذلك توفيره العديد من فرص العمل للشباب وبكافة الاختصاصات، إذ بلغ عدد العاملين فيه (143) عامل إضافة إلى عدد من المهندسين والفنيين [1].

وقد بلغت نسبة إنجاز هذا المشروع ما يقارب (58%) أما عن نوع الشقق وتصميمها وسعرها في هذا المشروع فهي تختلف تبعاً لحجم المساحة التي تشغلها كل شقة فيه، لذلك قسمت هذهِ الشقق إلى ثلاث أنواع، وكما هو مبين في جدول (35). وخريطة (21) واصورة (28) توضح موقع المجمع.

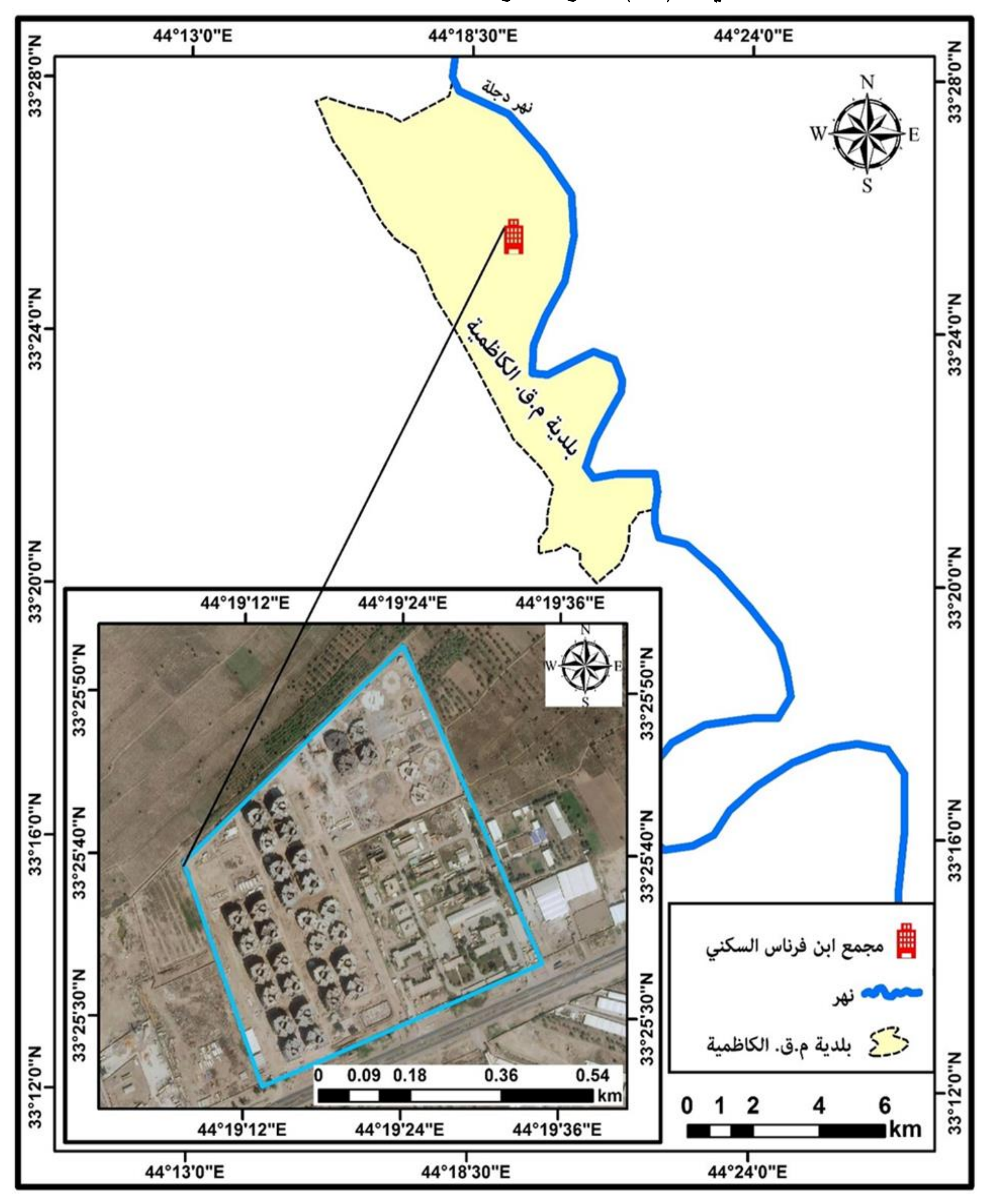
جدول (35) نوع وعدد الوحدات السكنية في مجمع أبن فرناس

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	156	704	33.3
B	130	704	33.3
C	120	704	33.3
المجموع		2112	% 100

من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

خريطة (21) موقع مجمع أبن فرناس ضمن بلدية الكاظمية.



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (28) البنايات العمودية في مجمع أبن فرناس



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الثلاثاء بتاريخ (2021/3/16).

3-2-2-10 مجمع العطيفية

تم أنشاء هذا المشروع على قطعة أرض زراعية في منطقة العطيفية ضمن حدود بلدية الكاظمية والذي يتميز بإطلالته المباشرة على ضفاف نهر دجلة، وبكلفة أجمالية بلغت (35) مليون دولار أمريكي [1]. ويشغل هذا المشروع مساحة تبلغ (7500م^2) وهو من المشاريع السكنية الاستثمارية والمقامة في العاصمة بغداد، والذي سيساهم في سد بعض النقص الحاصل في الطلب على السكن فيها، إذ يوفر بعد إنجازه (416) وحدة سكنية، متمثلة بعمارات عامودية، علماً ان المشروع يتكون من (4) بنايات، وكل بناية ترتفع إلى (13) طابق وبواقع (8) وحدات سكنية، إضافة إلى ذلك وجود مركز صحي وترفيهي وخدمات تعليمية تتمثل برياض الأطفال ومدرستين (ابتدائية ومتوسطة). وأما عن عدد العاملين في هذا المشروع فقد بلغ عددهم (75) عامل إضافة إلى عدد من المهندسين والفنيين [2]. وتبعاً لحجم المساحة التي تشغلها كل شقة داخل المجمع تختلف أنواعها وتصاميمها، ولذلك قسمت الشقق إلى أربع أنواع. وكما هو موضح في جدول (36). وخريطة (22) واصورة (29) توضح موقع المجمع.

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

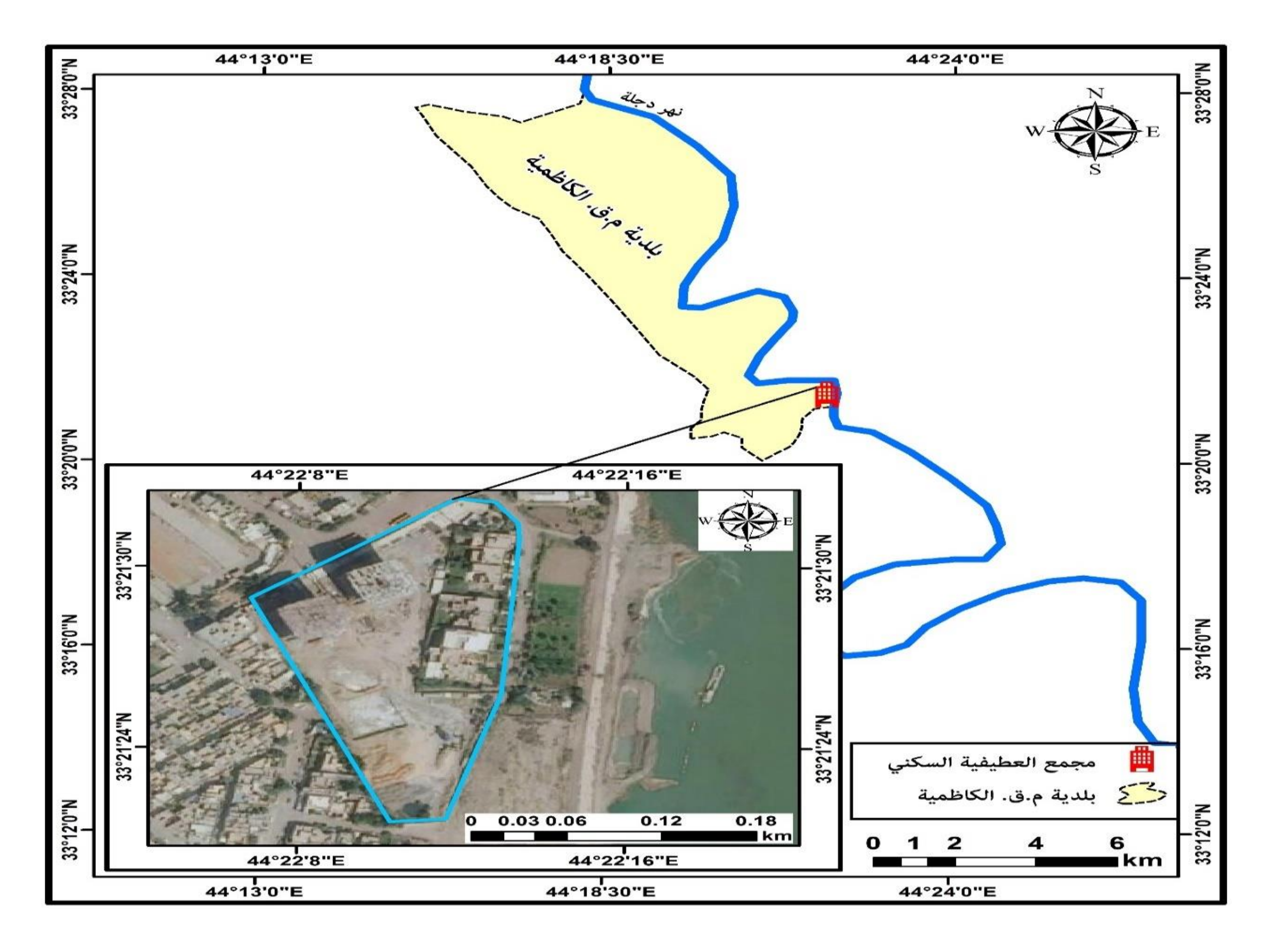
(2) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، فالح أحمد في يوم الأربعاء (2021/3/10).

جدول (36) نوع وعدد الشقق في مجمع العطيفية

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	210	120	28.8
B	180	100	24.1
C	160	106	25.5
D	125	90	21.6
المجموع		416	% 100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

خريطة (22) موقع مجمع العطيفية ضمن بلدية الكاظمية



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (29) احدى البنايات قيد الإنجاز في مجمع العطيفية



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الأربعاء بتاريخ (2021/3/10).

3-2-2-11 مجمع سومو

وهو أحد المشاريع السكنية الاستثمارية والمنفذة في العاصمة بغداد، والذي سيساهم مع بقية المشاريع السكنية في حل جزء من أزمة السكن الذي يعانيها العراق بشكل عام والعاصمة بشكل خاص، حيث يتميز هذا المشروع بموقعه الذي يطل على بحيرة نصب الشهيد، وبناءه الحديث والمتطور، ولهذا فهو مفهوم جديد للسكن المعاصر في العاصمة. وقد تم أنشاء هذا المشروع في منطقة شارع فلسطين والتابعة لبلدية الغدير والذي يقع على أحد الطرق الرئيسة في العاصمة والذي يسمى (محمد القاسم) وشغل المشروع والذي خصص لموظفي وزارة النفط (شركة تسويق النفط سومو) بمساحة بلغت (85000 م^2) وبهذهِ المساحة سيوفر (453) وحدة سكنية وبكلفة بلغت (78) مليون دولار أمريكي [(1)]. ويتكون من (31) بناية، تتراوح ارتفاعات البنايات في المشروع بين (4-5) طوابق وبواقع (4) وحدات سكنية لكل طابق إضافة إلى أبنية خدمية ذات بنى تحتية متكاملة وقاعات للمناسبات ومبنى اداري، وأخر أمني ومجموعة من المطاعم ومركز تجاري ومحطة وقود ومواقف سيارات. فضلاً عن توفيره العديد من فرص العمل للشباب العاطلين، وبذلك تحقق أحد الأهداف

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

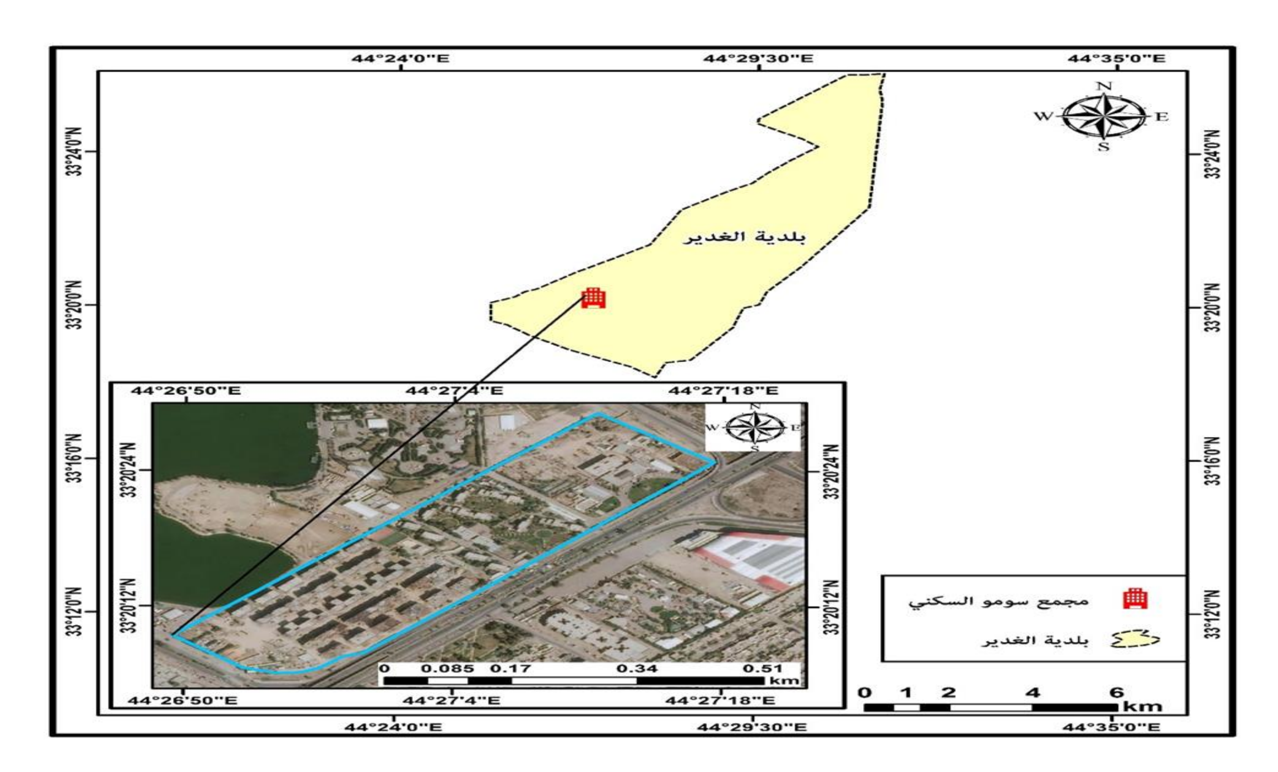
المنشودة من تنفيذ المشاريع الاستثمارية وفي مختلف القطاعات [1]. أما عن الوحدات السكنية فقد قسمت إلى أربع أنواع حسب النوع والمساحة التي تشغلها كل وحدة في هذا المشروع، وكما هو مبين في جدول (37). وخريطة (23) واصورة (30) توضح موقع المجمع.

جدول (37) عدد وأنواع الوحدات السكنية في مجمع سومو

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	200	125	27.6
B	175	130	28.7
C	150	100	22.1
D	125	98	21.6
المجموع		453	% 100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

خريطة (23) موقع مجمع سومو ضمن بلدية الغدير



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Ge oEye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2- الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

---

(1) مقابلة شخصية مع مدير الموقع، المهندس محمد خالد، يوم الأحد بتاريخ (2021/3/7).

صورة (30) البنايات السكنية في مجمع سومو



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الأحد بتاريخ (2021/3/7).

3-2-2-12 مجمع دار السلام.

تم أنشاء هذا المشروع على أرض مطار المثنى، والذي يقع على شارع المطار السريع، والقريب من محطة سكك حديد بغداد، ومرآب العلاوي، والذي يقع ضمن حدود بلدية مركز الكرخ، وبكلفة بناء إجمالية بلغت (215) مليون دولار أمريكي(1). ويشغل هذا المشروع مساحة (125000 م^2) ويعد من المشاريع السكنية الكبيرة والمهمة في منطقة الدراسة، إذ سيوفر هذا المشروع (2356) وحدة سكنية في حال إنجازه، وسيساهم في سد بعض النقص الكبير في الطلب على السكن، لطالما عانى سكان مدينة بغداد ومازالوا يعانون من هذهِ المشكلة والتي تفاقمت في الآونة الأخيرة، بسبب الإهمال من قبل الحكومات المتعاقبة.

إنّ العدد الإجمالي للبنايات في هذا المشروع هو (32) بناية عمودية، منها (29) بناية سكنية عامودية، وبارتفاع (14) طابق، وكل طابق يتضمن (6) وحدات سكنية.

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

أما باقي البنايات الثلاث فهي تشمل الفعاليات الخدمية في المشروع، وان أهم ما يميز مجمع دار السلام، هو أسلوب تنفيذهُ العمراني من خلال تصاميمه الحديثة، إضافة إلى تصاميم الساحات الخضراء الواسعة والتي تحيط بالموقع، ويُعدّ هذا المجمع متكامل الخدمات، حيث يتضمن مركز تجاري كبير، وخدمات تعليمية متنوعة تشمل (رياض أطفال، ومدارس ابتدائية، وثانوية) إضافة إلى نادي ترفيهي ومسبح مغلق. أما في مجال توفير فرص العمل، فقد وفر هذا المشروع العديد من فرص العمل وبمختلف الاختصاصات، إذ بلغ عدد العاملين فيه (500) عامل بما فيهم من مهندسين وفنيين وإداريين [1]، وقد بلغت نسبة إنجاز المشروع ما يقارب (55%) من نسبة الإنجاز الكلي للمشروع وعند التطرق إلى نوع الوحدات السكنية، فهي تختلف حالها حال باقي المجمعات من حيث النوع والتصميم والسعر، فقد قسمت إلى خمس أنواع، وجدول (38) يوضح نوع وعدد الشقق في مجمع دار السلام السكني. وخريطة (24) واصورة (31) توضح موقع المجمع.

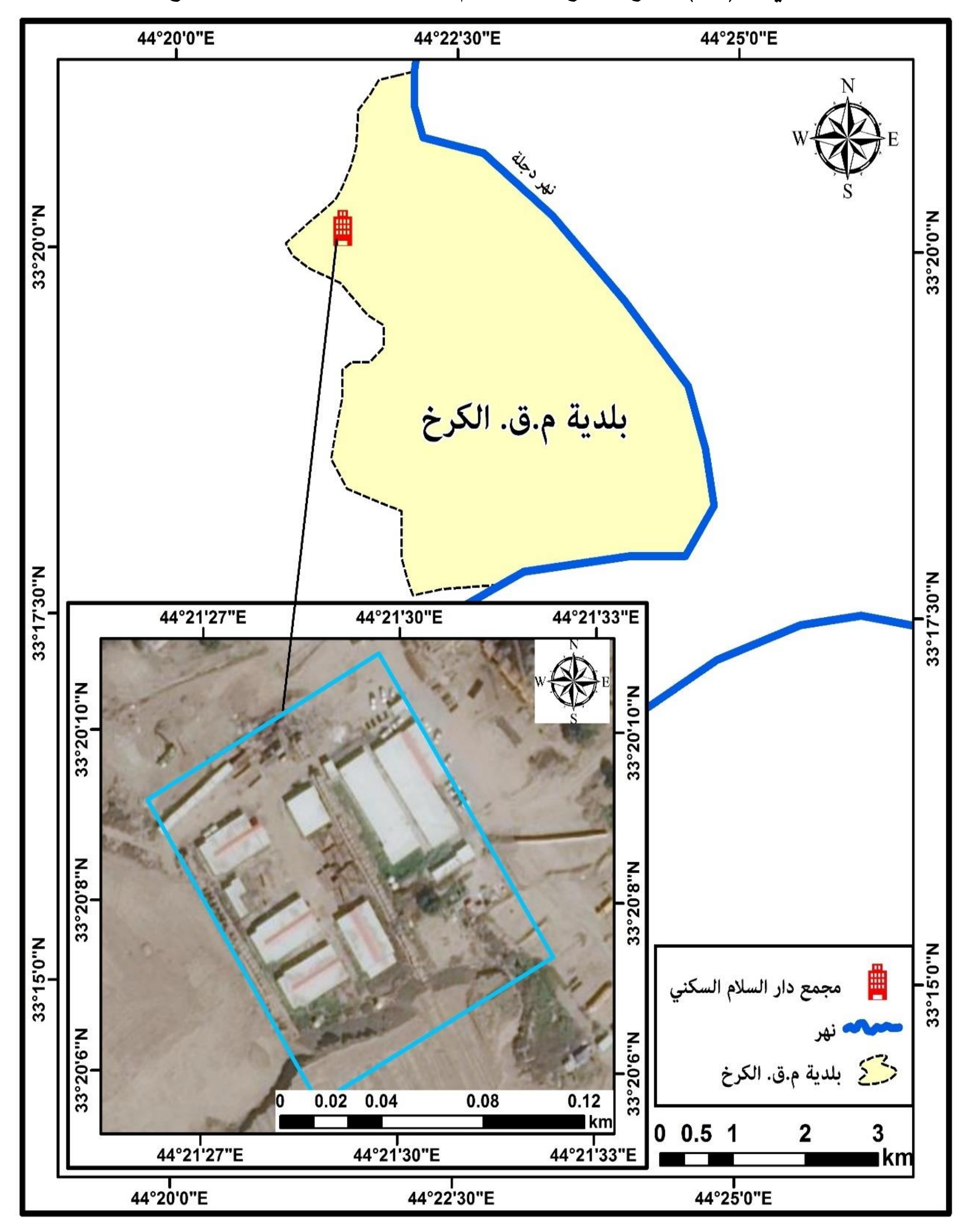
جدول (38) نوع وعدد الشقق في مجمع دار السلام

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	250	400	17
B	200	350	14.9
C	170	450	19.1
D	160	630	26.7
E	133	526	22.3
المجموع		2356	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، أيهاب عبد العزيز، في يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/22).

خريطة (24) موقع مجمع دار السلام ضمن بلدية مركز قضاء الكرخ



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (31) أرتفاعات الأبنية في مجمع دار السلام



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت في يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/22).

3-2-2-13 مجمع بيت الحكمة.

أنشئ مشروع بيت الحكمة في شارع حيفا ضمن حدود بلدية مركز الكرخ، وبالقرب من ديوان الرقابة المالية، والذي يُعدُّ من المشاريع السكنية الاستثمارية الحديثة. يتألف هذا المشروع والذي خصص لمنتسبي بيت الحكمة، من بنايتين، وقد تم تصميمه وفق أحدث التصاميم المعمارية، حيث يوفر (352) وحدة سكنية، بواقع (11) طابق وكل طابق يحتوي على (16) وحدة سكنية، وقد بلغت كلفة إنشاءه (13331280) دولار أمريكي [1]. وفي حال إنجازه سيضيف هذا المجمع وحدات سكنية حديثة إلى رصيد المدينة السكني، وتبلغ نسبة الإنجاز فيه (25%)، وإلى جانب ذلك وفر فرص عمل عديدة وبمختلف الاختصاصات، حيث بلغ عدد العاملين (100) عامل إضافة إلى المهندسين والفنيين [2]، أما عن نوع الشقق فهي على نوعين وكما هو موضح في جدول (39). وخريطة (25) واصورة (32) توضح موقع المجمع.

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

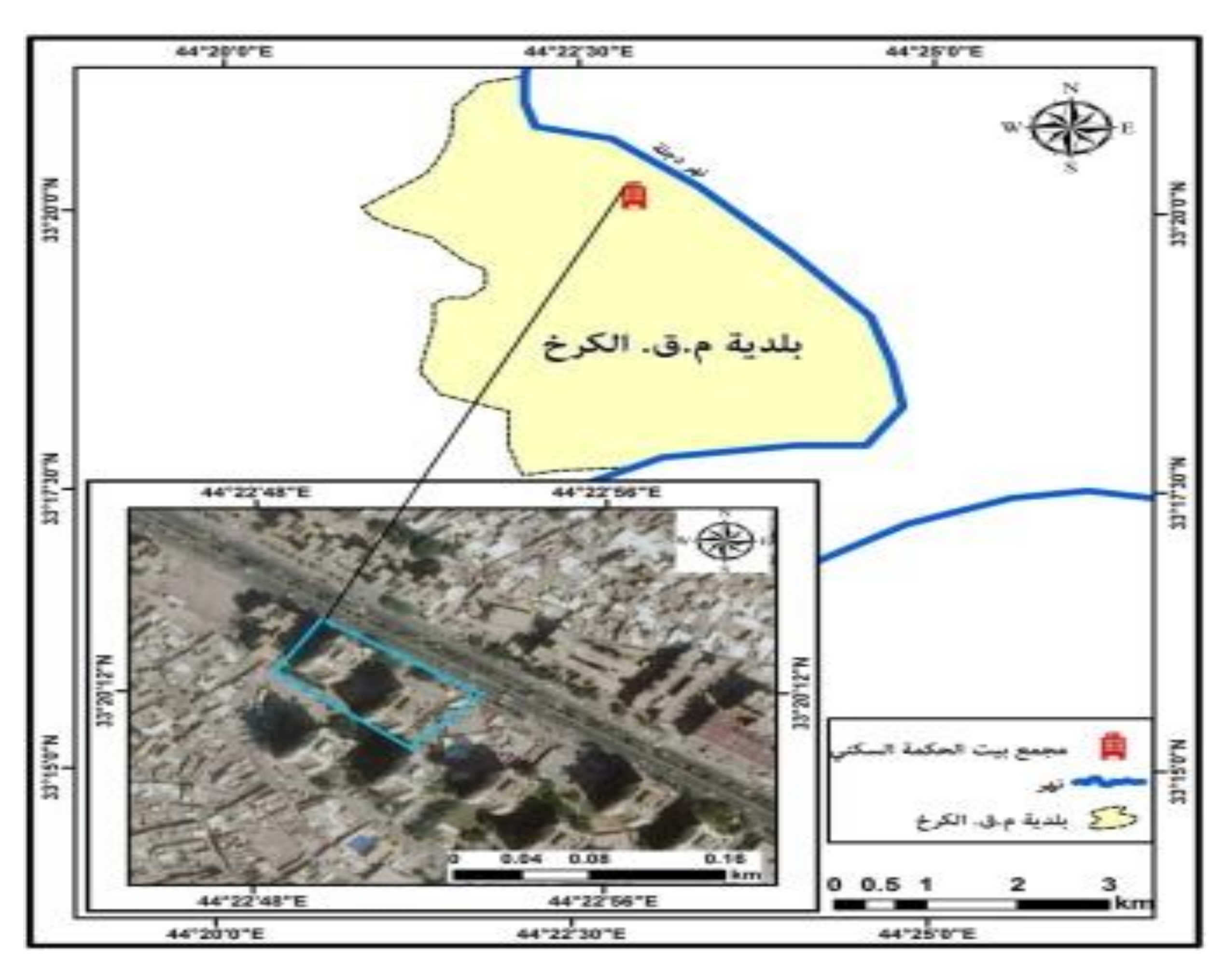
(2) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، احمد محمد رشيد، يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/8).

جدول (39) نوع وعدد الشقق في مجمع بيت الحكمة

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	150	200	56.8
B	130	152	43.2
المجموع		352	% 100

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

خريطة (25) موقع مجمع بيت الحكمة ضمن بلدية مركز قضاء الكرخ.



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (32) الأساسات في مجمع بيت الحكمة



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/8)

3-2-2-14 مجمع مساكن بغداد

يقع مجمع مساكن بغداد في منطقة الحارثية، نهاية شارع الكندي بمحاذاة جسر القادسية، وبالقرب من شارع الزيتون، والذي أنشئ على قطعة أرض واقعة ضمن حدود بلدية مركز الكرخ، والذي يشغل مساحة (40000 $م^2$) ويُعدُّ أحد المشاريع السكنية الاستثمارية والمنفذة في العاصمة بغداد، والذي يوفر (576) وحدة سكنية، متمثلة ببنايات عمودية متكاملة الخدمات، إضافة إلى توفيره مرافق خدمية وترفيهية وصحية وتعليمية متنوعة، وقد بلغت كلفته الإجمالية (54) مليون دولار أمريكي [(1)].

ويتكون هذا المشروع من (12) بناية بواقع (12) طابق، وقد أحتوى كل طابق على (4) وحدات سكنية، ويتضمن أيضاً المشروع مساحات خضراء وفضاءات تفصل بين البنايات، لتجعل من المجمع بيئة سكنية صحية لساكنيه، وقد بلغت نسبة انجازه (30 %) من نسبة الانجاز الكلي للمشروع، فضلاً عن اتاحة فرص عمل كثيرة أمام الشباب وبكافة الاختصاصات، إذ بلغ عدد العاملين فيه (130) عامل إضافة إلى عدد من المهندسين والفنيين.

---

(1) محافظة بغداد، هيئة استثمار بغداد، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

وأما عن نوع الوحدات السكنية ضمن هذا المشروع، فهي كذلك تختلف من حيث النوع والتصميم تبعاً للمساحة التي تشغلها، لذا نجدها مقسمة إلى (6) أنواع [1]، وكما هو مبين في جدول (40). وخريطة (26) واصورة (33) توضح موقع المجمع.

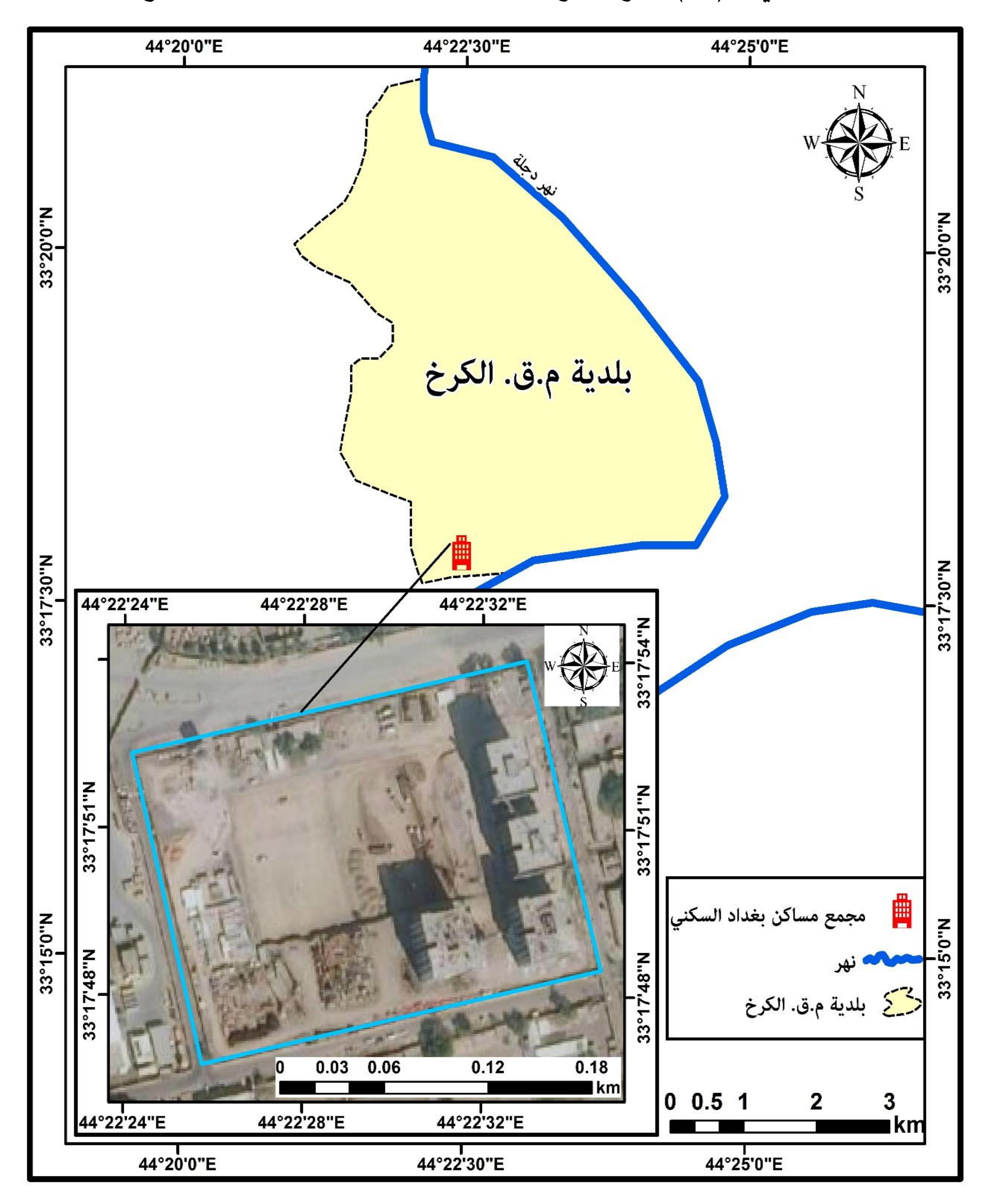
جدول (40) عدد وأنواع الوحدات السكنية في مجمع مساكن بغداد

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A1	250	90	15.6
A2	215	110	19.1
A3	185	115	19.9
B1	180	100	17.3
B2	140	85	14.8
B3	130	76	13.3
المجموع		576	% 100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

(1) مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، أحمد كاظم، في يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/29).

خريطة (26) موقع مجمع مساكن بغداد ضمن بلدية مركز قضاء الكرخ



المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-الدراسة الميدانية وبرنامج (Arc gis 10.5).

صورة (33) استمرار اعمال البناء في مجمع مساكن بغداد



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/29.

3-3 المعايير الأساسية للإسكان في منطقة الدراسة

إنَّ ضخامة أزمة السكن في العراق وخاصة في مراكز المدن الكبرى العراقية ومنها مدينة بغداد يمكن لمسها وبشكل واضح من خلال اكتظاظ أعداد الساكنين في الوحدات السكنية، والمتمثلة بالتقسيمات الفرعية (الغير قانونية) للوحدات السكنية القائمة أصلا أو لقطع الأراضي، حيث يلاحظ ان عدد الأسر التي تشغل وحدة سكنية واحدة (مفرزة رسمياً) في ازدياد مستمر، إضافة إلى ذلك التقادم في الرصيد السكني الموجود حالياً، وما نتج عنه من تدهور في مستوى الوحدة السكنية من الناحية الإنشائية والخدمية. ومن هنا تبرز أهمية المؤشرات والمعايير الاسكانية، إذ تهدف هذهِ المعايير وبشكل عام إلى تحديد جميع الضوابط التي تضمن بيئة سكنية ترتقي بصحة ورفاهية المجتمع وجعل المسكن أكثر أمناً وملائمة للإنسان محققاً لطموحاته في حياة أفضل [1]. وهناك ارتباط وثيق بين معايير الاسكان وبين الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والحضارية والبيئية لأي مدينة.

---

(1) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018، ص23.

كما وترتبط هذهِ المعايير وبشكل كبير بالتحولات التي تمر بها المدينة ونظرتها المستقبلية وكذلك بتشخيص ومعالجة المشاكل الاسكانية الواقعية التي تواجهها، وذلك عن طريق تقديم المعايير الملائمة والتي تتناسب مع تلك التحديات. وتنقسم المؤشرات الأساسية إلى [1]:-

3-3-1 المعايير التخطيطية

وتهدف المعايير التخطيطية لأي مجمع سكني إلى تنظيم المحددات المتعلقة بالخصائص التالية:

أولاً_ حجم المجمع السكني وفقاً لعدد السكان وعدد الوحدات السكنية فيه.

ثانياً_ نوع الوحدات السكنية في المجمعات السكنية.

ثالثاً_ الكثافات التخطيطية للمجمعات السكنية.

رابعاً_ المرافق السكنية العامة.

خامساً_ الفضاءات المفتوحة داخل المجمعات.

3-3-1-1 معايير تخطيط المجمعات السكنية

تحدد وفقاً لعدد السكان وعدد الوحدات السكنية التي توفرها المجمعات السكنية العامودية، وان الهدف من الإعتبارات التخطيطية هو تحديد حجم المجمع السكني، أما بالإعتماد على حجم الأسرة وبمعدل حجم يبلغ (5) أشخاص، أو بالاعتماد على حجم الوحدات السكنية التي يتكون منها المجمع.

وجدول(41) يبين المؤشرات التخطيطية للمساكن المتعددة الأسر، من حيث نسبة مساحة البناية الكلية إلى صافي المساحة السكنية، وكذلك الكثافة السكانية والإسكانية. وبواسطة هذهِ المؤشرات سيتم معرفة المجمعات التي هي ضمن هذهِ المؤشرات والتي حققت الكفاءة في هذا الجانب، والمجمعات التي أخفقت في تحقيق الكفاءة طبقاً لتلك المؤشرات.

---

(1) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

جدول (41) المؤشرات التخطيطية للسكن المتعدد الأسر

نوع الوحدات السكنية	نسبة المساحة للبناية الكلية إلى صافي المساحة السكنية	الكثافة الإسكانية (وحدة سكنية/هكتار)	الكثافة السكنية الصافية (شخص/هكتار)
منخفضة الارتفاع 2-4 طابق	1.30 – 0.65	96 -47	480 – 230
متوسطة الارتفاع 5-8 طوابق	1.90 – 1.20	192 – 60	780 – 240
عالية الارتفاع 9-12 طابق	2.25 – 1.80	240 – 108	960 -430

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

وقد قام الباحث بتقسيم المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد بحسب عدد الوحدات السكنية إلى (5) مستويات أساسية لتحديد أحجام المجمعات السكنية فيها وهي كالآتي [(1)]:-

المستوى الأول: ويضم هذا المستوى المجمعات السكنية ضمن الفئة الأولى (170-1160) وحدة سكنية، وقد بلغ عددها (9) مجمعات، وهم (مجمع المحبة واليمامة والشعب ومورونا وجوهرة المحيط والعطيفية وسومو وبيت الحكمة ومجمع مساكن بغداد).

المستوى الثاني: احتوى هذا المستوى على (3) مجمعات سكنية ضمن الفئة العددية (1161-2151) وحدة سكنية، وهم (مجمع الأيادي وجواهر دجلة ومجمع أبن فرناس).

المستوى الثالث: يقع هذا المستوى ضمن الفئة العددية (2152-3142) وحدة سكنية، ويضم (3) مجمعات سكنية (مجمع البروج والديوان ومجمع دار السلام).

المستوى الرابع: إذ يضم هذا المستوى (مجمع الأخوة ومجمع بوابة العراق) ضمن الفئة العددية (3143-4133) وحدة سكنية.

(1) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، (بيانات غير منشورة) 2018.

المستوى الخامس: ويُعدُّ هذا المستوى من أعلى المستويات من حيث عدد الوحدات السكنية، والذي أحتوى على مجمع واحد وهو (مجمع الزهور) ضمن الفئة العددية (4134-5124) وحدة سكنية. يُنظر جدول (42) وخريطة (27)

جدول (42) المستويات الأساسية لتحديد أحجام المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد لسنة 2020

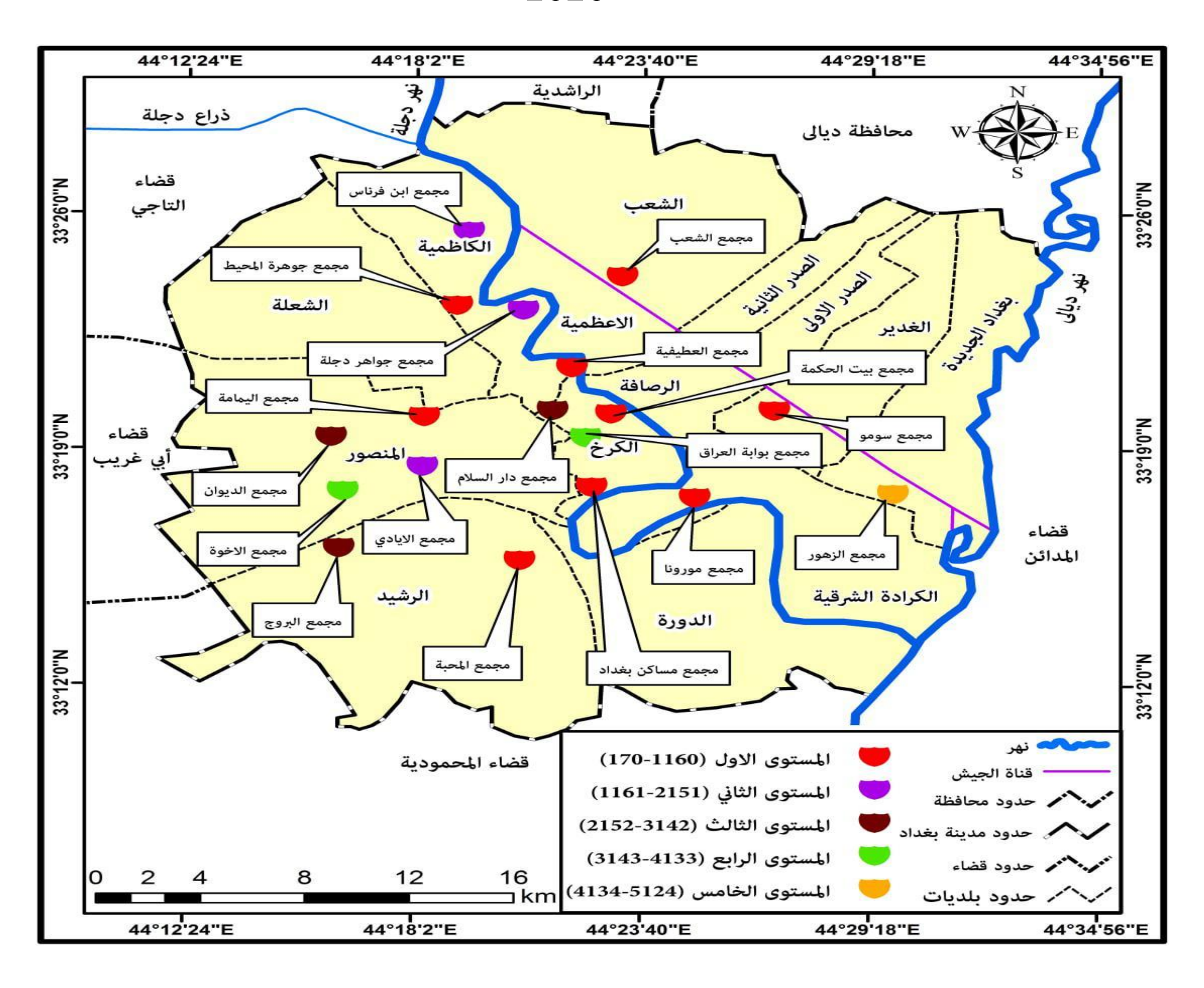
المستويات	اسم المجمع السكني	الفئة *
المستوى الأول	المحبة اليمامة الشعب مورونا جوهرة المحيط العطيفية سومو بيت الحكمة مساكن بغداد	**(1160-170)**
المستوى الثاني	الأيادي جواهر دجلة أبن فرناس	(2151-1161)
المستوى الثالث	البروج دار السلام الديوان	(3142-2152)
المستوى الرابع	الأخوة بوابة العراق	(4133-3143)
المستوى الخامس	الزهور	(5124-4134)

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الدراسة الميدانية للمدة (2/27 -2021/4/2).

(*) قانون استخراج الفئات الملحق رقم (2).

خريطة (27) المستويات الأساسية لتحديد أحجام المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد لسنة 2020



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- خريطة التقسيمات الإدارية (2).

2- جدول (42).

3-3-1-2 معايير كثافة استعمالات الأرض

وتُعرف الكثافة السكنية بأنها مقياس كمي لشدة إشغال الأرض بالمنشآت أو السكان. وأن عامل السيطرة على الكثافات السكنية يُعدُّ من العوامل الأساسية المهمة للتخطيط الناجح لاستعمالات الأرض، حيث تؤثر هذهِ الكثافات تأثيراً مباشراً في عملية توفير الخدمات العامة (النقل والبنى التحتية الفنية منها والاجتماعية وكذلك من حيث الكم والنوع) ولمؤشرات كثافة استعمالات الأرض أهداف رئيسة تتلخص بالتالي [1]:-

(1) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

1-لغرض تحقيق مستوى مقبول من الجانب البيئي وتحقيق منافع عديدة لسكان المجمعات السكنية.

2-ضمان موازنة ملائمة بين أعداد سكان المجمعات السكنية وبين الطاقة الاستيعابية للخدمات المتاحة في هذهِ المجمعات.

3-المحافظة على كفاءة استعمالات الأرض ضمن حيز الطلب التنافسي على العرض المحدود من الأرض.

4-العمل على توفير طيف واسع من الأشكال والتصاميم الحضرية.

5-العمل على إشباع الطلب السكني المتنوع داخل المجمعات السكنية.

إلى جانب تلك الأهداف وجوب الأخذ بنظر الاعتبار لعدد من المبادئ العامة للتخطيط المتكامل لاستعمالات الأرض والبيئة والخدمات التحتية والنقل، حيث يمكن للمشاريع السكنية العامودية على اختلاف كثافاتها أن تحقق أعلى مستويات الكفاءة الوظيفية وكذلك اقتصاديات الحجم من جهة البنى التحتية وخدمات النقل والخدمات الاجتماعية مع ضمان المحافظة على البيئة، ويمكن تلخيص المبادئ العامة بما يلي [1]:

1-تغطية الحاجة السكنية المتزايدة وتقليل العجز في الرصيد السكني.

2-التعامل الأمثل مع العجز الحالي في الأراضي السكنية في معظم المدن العراقية وخاصة مدينة بغداد.

3-توقيع المشاريع السكنية في أماكن تشجع سكانها على استخدام النقل العام وتقليل الاعتماد في النقل على المركبات الخاصة.

4-ان تنوع الكثافات السكنية في المشاريع السكنية يساعد على تجنب الرتابة في الشكل الحضري وبالتالي تحقيق مشهد حضري أكثر جاذبية.

5-العمل على جعل الكثافات السكنية داخل المجمعات السكنية تتلاءم مع الطاقات الاستيعابية للخدمات. وجدول (43) يبين المؤشرات التخطيطية والموصى بها للسكن المتعدد الأسر وللكثافات الإجمالية والصافية.

---

(1) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

جدول (43) المؤشرات التخطيطية للكثافات الإجمالية للوحدات السكنية متعدد الأسر

أنواع الوحدات السكنية	المساحةالسكنية الصافية من المساحة السكنية الإجمالية	الكثافة السكنية الإجمالية (وحدة/هكتار)	الكثافةالسكنية الإجمالية(شخص/هكتار)
منخفضة الارتفاع (2-4) طابق	0.65 – 0.7	72 -25	320 - 120
متوسطة الارتفاع (5-8) طوابق	0.72 -0.62	110 - 40	420 - 200
عالية الارتفاع (9 فأكثر) طابق	0.65- 0.47	140 – 60	560 – 280

المصدر: وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

3-3-1-3 المعايير التخطيطية للخدمات المجتمعية

إنّ الهدف من وجود المرافق المجتمعية داخل المجمعات السكنية، توفير الخدمات بمستوى ملائم ومقبول، وبكفاءة عالية تلبي الحاجات الاجتماعية والتعليمية لسكان تلك المجمعات، وتتمثل هذهِ المرافق بأنواع متنوعة من أبنية الخدمات (التعليمية والصحية والترفيهية والتجارية).

وتعتمد هذهِ المؤشرات على اعتبارات كثيرة منها [1]:

1-نوع أبنية الخدمات داخل المجمعات السكنية (حضانة، روضة، مدرسة ابتدائية وثانوية، ومركز صحي ومركز تجاري).

2-تحديد أعداد الأشخاص المخدومين داخل المجمعات السكنية.

3-العدد الكلي لسكان المجمعات وعدد الأطفال المخدومين فيها.

4-المعدل الكلي لمساحة الأراضي للأبنية الخدمية.

5-الحد الأعلى لمسافة الوصول من البناية السكنية إلى بناية الخدمات العامة.

ومن خلال جدول (44) الذي يوضح المؤشرات التخطيطية للخدمات الاجتماعية من حيث نوع الخدمات، وأجمالي مساحات الأرض المبنية وكذلك الحد الأعلى لمسافة الوصول من المساكن المتعددة الأسر إلى أبنية الخدمات العامة داخل هذهِ المجمعات.

---

(1) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

جدول (44) المعايير التخطيطية للمرافق المجتمعية الحضرية

ت	نوع الفعالية	النسبة المئوية لعمر المستخدم من الحجم الكلي للسكان	النسبة المئوية للأشخاص المخدومين	مساحة الأرض (متر مربع)	المساحة الصافية للبناء (متر مربع)	المساحة الكلية للبناء (متر مربع)	المسافة القصوى للوصول (متر) مربع)
1	الحضانات	12.34	5-40 من الفئة العمرية	15-18 لكل مستخدم	7.5-8.5 لكل مستخدم	9-10.5 لكل مستخدم	300
2	رياض الأطفال	5.87	25- 50 من الفئة العمرية	15-16 لكل مستخدم	5.8-6.4 لكل مستخدم	7.25-8 لكل مستخدم	300
3	المدارس الابتدائية	15.4	100 من الفئة العمرية	8.37-9.38 لكل مستخدم	3-3.6 لكل مستخدم	3.75-4.5 لكل مستخدم	500
4	المدارس المتوسطة	7	85	8.37-9.38 لكل مستخدم	3.72-4 لكل مستخدم	4.65-5.15 لكل مستخدم	500
5	المدارس الثانوية	6.28	72 من الفئة العمرية	10.9-11.8 لكل مستخدم	4.5-5 لكل مستخدم	5.5-6.5 لكل مستخدم	800
6	مركز صحي	100	100 من السكان المخدومين	0.08-0.16 لكل شخص مخدوم	0.3-0.05 لكل شخص مخدوم	0.04-0.065 لكل شخص مخدوم	1200-600
7	مركز تجاري	75	100 من السكان الكلي	0.50-0.55 لكل شخص مخدوم	0.25-0.30 لكل شخص مخدوم	0.30-0.36 لكل شخص مخدوم	500
8	مراكز الشباب	21.14	100 من الفئة العمرية	1.70 لكل شخص مخدوم	0.24 لكل شخص مخدوم	0.30 لكل شخص مخدوم	800

المصدر : وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

3-3-1-4 معايير المسافة

ويطلق على هذهِ المعايير بالارتدادات والمسافات الدنيا بين المباني، إذ لا يعتمد تحديد مكان المبنى ضمن أي قطعة أرض على نسبة التغطية فقط وإنما يعتمد أيضاً على الارتدادات وعلى المسافات الدنيا التي تفصل بين هذهِ المباني، وتُعدُّ من أكثر المعايير أهمية.

تحدد هذهِ المعايير تبعاً لنوع الوحدة السكنية، فيما لو كانت منفردة الأسر أو متعددة، ولهذهِ المعايير أهداف يمكن ايجازها بما يلي [(1)]:-

أولاً_ يمكن من خلالها الحصول على تهوية وإنارة ملائمة لجميع الفضاءات الداخلية في المبنى.

ثانياً_ الحصول على إطلالة معقولة لمختلف الفعاليات في الوحدة السكنية وتجنب فقدان الخصوصية والإزعاج.

ثالثاً_ ضمان تحقيق بيئة عمرانية ملائمة مع تجنب الازدحام والمحافظة على انضغاط النسيج في نفس الوقت.

رابعاً_ المحافظة على مساحات كافية ومناسبة للفعاليات الخارجية.

إلى جانب تلك الأهداف توجد عوامل مؤثرة بالارتدادات والمسافات التي تفصل البنايات وهي كالتالي:

أولاً_ يجب أن تؤمن هذهِ المسافات دخول كمية مناسبة من أشعة الشمس إلى جميع فضاءات المعيشة.

ثانياً_ أن تلك المسافات يجب أن تضمن تقليل الإزعاج من الطرفين وإضافة إلى تحقيق شروط الأمان ولاسيما الحرائق.

ثالثاً_ وجوب ارتباط المسافات بارتفاعات الوحدات السكنية وبمحاور كل وحدة، على أن يخصص للمحور الطولي مسافة فصل أكثر من المحاور الجانبية.

3-3-1-4-1 معايير الحد الأعلى للمسافات بين الأبنية السكنية (المتعددة الأسر) والخدمات الاجتماعية

وتحدد هذهِ المعايير المسافات بين الوحدة السكنية ضمن العمارات السكنية وبين المرافق العامة ضمن المجمعات السكنية العامودية، وإن عملية تحديد هذهِ المسافات يزيد من كفاءة تلك المرافق والخدمات، وجدول(45) يبين معايير الحد الأعلى للمسافات بين الأبنية السكنية المتعددة الأسر والخدمات والمرافق الاجتماعية.

---

(1) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

جدول (45) المسافات بين الأبنية السكنية (المتعددة الأسر) والخدمات الاجتماعية

ت	المسافات الدنيا بين المباني السكنية والمرافق الأخرى	
1	ساحات لعب الأطفال	تتراوح بين (200 – 300 متر)
2	ساحة الألعاب الرياضية	تتراوح بين (500 – 800 متر)
3	المنتزه	(800 متر)
4	الإدارة، المركز الصحي، الجامع، مركز شرطة، مركز تجاري	(500 متر)
5	الحضانة ورياض الأطفال	(300 متر)
6	مدرسة ابتدائية ومتوسطة	(500 متر)

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

3-3-2 المؤشرات التخطيطية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد لسنة 2020

إنَّ الهدف من المؤشرات التخطيطية لأي مجمع سكني هو تنظيم المحددات المتعلقة ببعض الخصائص وهي حجم المجمع السكني وفقاً لعدد السكان وعدد الوحدات السكنية فيه وكذلك نوع الوحدات السكنية والكثافات التخطيطية إضافة إلى المرافق العامة، ومن خلال جدول (41) سيتم تقسيم المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد إلى ثلاث مستويات حسب عدد الطوابق، ولكل مستوى من هذهِ المستويات الثلاثة مؤشرات معينة، وهي كالآتي:-

المستوى الأول: يتضمن هذا المستوى المجمعات السكنية ذات الارتفاعات المنخفضة (2-4) طوابق وهما مجمع (الديوان وسومو) وان هذان المجمعان لم يحققا الكفاءة في نسبة مساحة البناية الكلية إلى صافي المساحة السكنية الكلية للمجمع، حيث ان نسبة مساحة البناية في مجمع الديوان كانت (1.4) ومجمع سومو (3.2) وكان المؤشر ضمن المعايير الاسكانية هو (0.65 – 1.30) ويعود ذلك إلى تخصيص نسبة كبيرة للاستعمال السكني في هذين المجمعين على حساب الاستعمالات الأخرى، أما عن الكثافة الاسكانية فقد حقق المجمعان الكفاءة ضمن هذا المؤشر، فقد كانت الكثافة الاسكانية في مجمع الديوان (52 وحدة سكنية/هكتار) ومجمع سومو (53 وحدة سكنية/هكتار) وكان المؤشر ضمن المعايير الإسكان هو (47 – 96 وحدة سكنية/هكتار) أما عن مؤشر الكثافة السكنية فقد كان المجمعان ضمن المؤشرات التخطيطية بواقع (230 – 480)، إذ بلغت الكثافة السكنية في مجمع

الديوان (259 شخص/هكتار) ومجمع سومو (266 شخص/هكتار) وكما هو موضح في الجدول (46).

جدول (46) المؤشرات التخطيطية للسكن المتعدد الأسر للمجمعات السكنية منخفضة الارتفاع (2–4) طابق في مدينة بغداد لسنة 2020

ت	أسم المجمع	نسبة مساحة البناية الكلية إلى صافي المساحة السكنية	الكثافة الإسكانية (وحدة سكنية/هكتار)	الكثافة السكنية الصافية (شخص/هكتار) (*)
1	مجمع الديوان السكني	1.4	52	259
2	مجمع سومو السكني	3.2	53	266

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية للمدة (2/27 –2021/4/2).

(*) باحتساب معدل الأسرة (5) أفراد.

المستوى الثاني: يتضمن هذا المستوى المجمعات السكنية في مدينة بغداد ذات الارتفاعات المتوسطة (5–8) طوابق، وان جميع المجمعات التي تقع ضمن هذا المستوى لم تحقق الكفاءة ضمن مؤشر نسبة المساحة للبناية الكلية إلى صافي المساحة السكنية، ويرجع ذلك لهيمنة الاستعمال السكني على باقي الاستعمالات الأخرى داخل هذهِ المجمعات، فقد كانت نسبة مساحة الأبنية لمجمع المحبة (8.3) ومجمع الأخوة (2.7) ومجمع الشعب (5.8) ومجمع جوهرة المحيط (16.6) ومجمع أبن فرناس (2.2) وكان المؤشر ضمن المعايير (1.20– 1.9) أما عن مؤشر الكثافة الاسكانية فقد حققت جميع المجمعات ضمن هذا المستوى الكفاءة في هذا المؤشر باستثناء مجمع الشعب إذ بلغت كثافته الاسكانية (44 وحدة/هكتار) وهي أقل من المؤشر، وذلك بسبب قلة الوحدات السكنية المتوفرة مقارنة بمساحة المجمع .أما باقي المجمعات (المحبة، الأخوة، جوهرة المحيط، أبن فرناس) والتي بلغت كثافتهم الاسكانية وعلى التوالي (136، 78، 113، 93 وحدة سكنية/هكتار) وكان المؤشر ضمن معايير الاسكان (60 – 192 وحدة سكنية/هكتار) وأما عن مؤشر الكثافة السكنية فقد حققت جميع المجمعات ضمن هذا المستوى الكفاءة باستثناء مجمع الشعب بلغت الكثافة السكنية فيه (224 شخص/هكتار) ويرجع ذلك لنفس السبب أعلاه وهو قلة الوحدات السكنية مقارنة بمساحة المجمع أماعن الكثافة السكنية في المجمعات (المحبة، والأخوة، وجوهرة المحيط، ومجمع أبن فرناس) فقد بلغت وعلى التوالي (682، 392، 565، 469 شخص/هكتار) وكان المؤشر ضمن المعايير (240 – 780 شخص/هكتار) وكما هو مبين في جدول (47).

جدول (47) المؤشرات التخطيطية للسكن المتعدد الأسر للمجمعات السكنية متوسطة الأرتفاع (5-8) في مدينة بغداد لسنة 2020

ت	أسم المجمع	النسبة المساحة للبناية الكلية إلى صافي المساحة السكنية	الكثافة الإسكانية (وحدة سكنية/هكتار)	الكثافة السكنية الصافية (شخص/هكتار) (*)
1	المحبة السكني	8.3	136	682
2	الأخوة السكني	2.7	78	392
3	الشعب السكني	5.8	44	224
4	جوهرة المحيط السكني	16.6	113	565
5	أبن فرناس السكني	2.2	93	469

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية للمدة (2/27 -2021/4/2)

(*) باحتساب معدل الأسرة (5) أفراد.

المستوى الثالث: ويشمل هذا المستوى المجمعات السكنية ذات الارتفاعات العالية (9 طوابق فأكثر) وعند التطرق إلى مؤشر نسبة مساحة البناية الكلية إلى صافي المساحة السكنية، فقد حققت الكفاءة ضمن هذا المؤشر المجمعات (الأيادي، الزهور، ومجمع بوابة العراق) فقد بلغت مساحة الأبنية وعلى التوالي (1.5، 1.8، 2.0) أما باقي المجمعات والتي بلغت نسبة مساحة أبنيتها (4.1، 3.5، 20، 6.6، 25، 3.1، 40، 8.3) وعلى التوالي (مجمع البروج، اليمامة، مورونا، جواهر دجلة، العطيفية، دار السلام، بيت الحكمة، ومجمع مساكن بغداد) فلم تحقق الكفاءة، وذلك يرجع لنسبة الاستعمال السكني الكبيرة مقارنة بباقي الاستعمالات الأخرى، وكان المؤشر ضمن المعايير هو (1.80 – 2.25) أما عن الكثافة الاسكانية ففي هذا المستوى بعض المجمعات حققت الكفاءة والبعض الأخر لم تحقق ذلك، فكانت المجمعات التالية (مجمع البروج، اليمامة، جواهر دجلة، العطيفية، ومجمع بيت الحكمة) لم تحقق الكفاءة ضمن هذا المؤشر، وقد بلغت الكثافة الإسكانية وعلى التوالي (88، 80، 100، 554، 704 وحدة سكنية/هكتار) وسبب ذلك يرجع إلى العلاقة العكسية بين عدد الوحدات السكنية ومساحة المجمع، ففي بعض المجمعات التي لم تحقق الكفاءة كانت المساحة كبيرة فقلت أعداد وحداتها السكنية في الهكتار الواحد، والعكس صحيح عندما تقل المساحة يزداد عدد الوحدات ضمن الهكتار الواحد، أما باقي المجمعات والتي حققت الكفاءة في هذا المعيار فهي (مجمع الأيادي، مورونا، الزهور، بوابة العراق، دار السلام، ومجمع مساكن بغداد) وكانت الكثافة الاسكانية في تلك المجمعات على التوالي (116، 226، 118، 109، 188، 144) وحدة سكنية/هكتار) وان المؤشر ضمن المعايير التخطيطية والتي حددتها وزارة الأعمار والاسكان هو

(108 – 240 وحدة سكنية/هكتار) وأما عن الكثافة السكنية في المجمعات السكنية في مدينة بغداد، فقد حققت بعض المجمعات الكفاءة ضمن هذا المؤشر والبعض الأخر لم تحقق، فأما المجمعات التي حققت الكفاءة هي (مجمع البروج، الأيادي، الزهور، جواهر دجلة، بوابة العراق، دار السلام، ومجمع مساكن بغداد) وكانت الكثافة قد بلغت وعلى التوالي (443، 582، 592، 500، 544، 942، 720 شخص/هكتار) وأما المجمعات التي لم تحقق الكفاءة ضمن هذا المؤشر وللسبب المذكور أعلاه هي (مجمع اليمامة، مورونا، العطيفية، ومجمع بيت الحكمة) وبكثافة سكنية بلغت وعلى التوالي (403، 1133، 2773، 3520 شخص/هكتار) وان المؤشر ضمن المعايير(430– 960 شخص/هكتار) وجدول (48) يبين المؤشرات التخطيطية للسكن المتعدد الأسر للمجمعات السكنية في مدينة بغداد.

جدول (48) المؤشرات التخطيطية للسكن المتعدد الأسر للمجمعات السكنية ذات الأرتفاعات (9 فأكثر) العالية في مدينة بغداد لسنة 2020

ت	أسم المجمع	نسبة المساحة للبناية الكلية إلى صافي المساحة السكنية	الكثافة الإسكانية (وحدة سكنية/هكتار)	الكثافة السكنية (*) الصافية(شخص/هكتار)
1	البروج	4.1	88	443
2	الأيادي	1.5	116	582
3	اليمامة	3.5	80	403
4	مورونا	20	226	1133
5	الزهور	1.8	118	592
6	جواهر دجلة	6.6	100	500
7	العطيفية	25	554	2773
8	بوابة العراق	2.0	109	544
9	دار السلام	3.1	188	942
10	بيت الحكمة	40	704	3520
11	مساكن بغداد	8.3	144	720

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية للمدة (2/27 –2021/4/2).

(*) احتساب معدل الأسرة (5) أفراد.

3-3-3 معايير الحد الأعلى للمسافات بين الأبنية السكنية (المتعددة الأسر) والخدمات الاجتماعية في المجمعات السكنية في مدينة بغداد لسنة 2020

إنّ لكل خدمة مجموعة متعددة من المعايير تستخدم في اثبات كفاءتها ومستواها، وتبدأ هذهِ المعايير بالمعايير التخطيطية والتي تعد مهمة جداً في قياس مدى أداء الخدمة وكفايتها للسكان من خلال الرجوع إليها والمقارنة بها فيما إذا كانت قد أخفقت في عملها ومن ثم تفيد في قياس مدى التطور والتقدم، وتُعدّ المعايير المسافية من أهم المعايير التخطيطية، وذلك لتحديدها المسافات ولجميع الخدمات بين محل السكن والمؤسسات الخدمية [1].

ومن جدول (45) والذي يبين المعايير المسافية للخدمات المجتمعية في المجمعات السكنية، والذي يمكن من خلالهُ تحديد المجمعات السكنية في مدينة بغداد ومدى تطبيقها أو اخفاقها في تحقيق المسافة المعيارية بين البناية السكنية والمؤسسة الخدمية، فساحات لعب الأطفال قد حققت الكفاءة وفي جميع المجمعات السكنية باستثناء مجمع البروج حيث كانت المسافة فيه بين الأبنية وساحات اللعب (400 متر) وكان المؤشر ضمن المعايير التي وضعتها وزارة الأعمار والأسكان [2]، هو (200 – 300 متر).

أما عن المسافة بين الأبنية السكنية والمراكز الصحية والتجارية والشرطة، فقد حققت جميع المجمعات الكفاءة في هذا الجانب، وأن المؤشر ضمن المعايير الإسكانية للمسافة (500 متر) كحد أعلى، أما عن مؤشر المسافة بين الأبنية السكنية والحضانة ورياض الأطفال فقد كانت جميع المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد ضمن المسافة المعيارية للمؤشر والتي هي كحد أعلى (300 متر) وعن المسافة بين الأبنية والمدارس بكافة مراحلها، فقد حققت جميع المجمعات الكفاءة أيضاً.

وكان المؤشر ضمن المعايير كحد أعلى (500 م) وجدول (49) يبين المسافات بين الأبنية في المجمعات السكنية في مدينة بغداد وبين المؤسسات الخدمية. أما عن مجمع بيت الحكمة فقد خلا من أي مؤسسة خدمية ويرجع ذلك إلى عدم توفر المساحة الكافية لاقامتها وكما موضح في نفس الجدول.

---

(1) مازن عبد الرحمن الهيتي، جغرافية الخدمات أسس ومفاهيم، الطبعة الأولى، مكتبة المجمع العربي للنشر والتوزيع، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2013، ص 103.

(2) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

جدول (49) المسافات بين الأبنية السكنية (المتعددة الأسر) والخدمات الاجتماعية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد لسنة 2020

ت	أسم المجمع	ساحات لعب الأطفال (متر)	المركز الصحي، مركز شرطة، مركز تجاري (متر)	الحضانة ورياض الأطفال (متر)	مدرسة ابتدائية ومتوسطة (متر)
1	البروج	400	500	300	500
2	المحبة	200	300	300	300
3	الأيادي	300	500	200	400
4	اليمامة	300	300	200	300
5	الأخوة	250	350	250	400
6	الديوان	200	300	300	300
7	الشعب	300	500	200	400
8	مورونا	100	200	150	200
9	الزهور	300	400	300	500
10	جواهر دجلة	150	200	300	200
11	جوهرة المحيط	100	200	200	ــــــــ
12	أبن فرناس	300	500	300	500
13	العطيفية	150	200	200	100
14	سومو	300	300	300	ــــــــ
15	بوابة العراق	300	250	300	200
16	دار السلام	300	400	230	400
17	بيت الحكمة	ــــــــ	ــــــــ	ــــــــ	ــــــــ
18	مساكن بغداد	200	200	300	200

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية للمدة (2/27 –2021/4/2).

(–) تعني عدم توفر هذهِ الخدمات في المجمع.

3-4 المسافة المعيارية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد 2020

تُعدُّ من أهم المقاييس التشتت المكاني والمشابهة لمفهوم التحليل المكاني (مؤشر الانحراف المعياري) ووظيفتها قياس مدى تباعد أو تركز الظاهرة الجغرافية مكانياً، وقد أستخدم هذا المقياس من

قبل العديد من الباحثين الجغرافيين لمعرفة قياس ومدى انتشار الظاهرة على خريطة التوزيع المكاني [1]. وذلك من خلال أستخدم قيمة المسافة المعيارية بواسطة رسم دائرة تسمى الدائرة المعيارية التي تمكننا من معرفة التركز أو التشتت للظاهرة مكانياً، وأن العلاقة بين حجم الدائرة المعيارية وانتشار الظاهرة هي علاقة طردية، أي ان كلما زاد حجم الدائرة المعيارية زاد الانتشار والتشتت للظاهرة، بالمقابل إذا صغر حجم الدائرة زاد تركز الظاهرة [2].

ويتضح من خريطة (28) إن المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد والتي هي داخل الدائرة المعيارية (10) مجمعات، أما المجمعات التي خارج الدائرة المعمارية (8) مجمعات، أي إن (55.5 %) من المجمعات تتوزع على (20%) من مساحة منطقة الدراسة، وهذا يعني إن المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد قليلة التركز حول مركزها.

3-5 قرينة الجار الأقرب للمجمعات السكنية في مدينة بغداد 2020

يُعدُّ تحليل الجار الأقرب من الأساليب الكمية المهمة في التحليل المكاني في الجغرافية، وذلك لأن من خلال هذا التحليل يتم معرفة نمط التوزيع للظاهرة الجغرافية، وأهم ما يميز هذا المؤشر أنه يوفر مقياساً إحصائياً دقيقاً [3].

وتستخدم أيضاً قرينة الجار الأقرب في الدراسات الجغرافية لغرض قياس مدى تشتت مواقع النقاط حول بعضها وتحدد نمط انتشارها، وتنحصر قيمة الجار الأقرب (Nearest Neighbor Ratio) ما بين (0 – 2.15) ومن خلال هذهِ القيمة يمكن تحديد ثلاث أنماط رئيسية للتوزيع المكاني وعدد من الأنماط الثانوية القريبة [4]، وهي كالآتي:-

أولاً_ نمط التوزيع المتقارب: يتحقق هذا النمط عندما تكون قيمة (R) أقل من واحد صحيح، وينقسم هذا النمط إلى ثلاث أنماط ثانوية، فعندما تكون قيمة (R) صفر فهذا يعني ان النقاط قد تجمعت مع بعضها البعض بمسافة صغيرة من الأرض ويطلق على هذا النمط بالتوزيع المتجمع. أما إذا كانت

---

(1) نعمان شحاذة، الأساليب الكمية في الجغرافية باستخدام الحاسوب، الطبعة الثانية، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2002، ص 199.

(2) أحمد علي عسكر، التحليل المكاني للمدارس الحكومية في مدينة غزة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية، غزة، 2015، ص 57.

(3) براء كامل عبد الرزاق، التوزيع المكاني للخدمات المجتمعية في مدينة الرمادي، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) كلية الآداب، جامعة بغداد، 2011، ص 158.

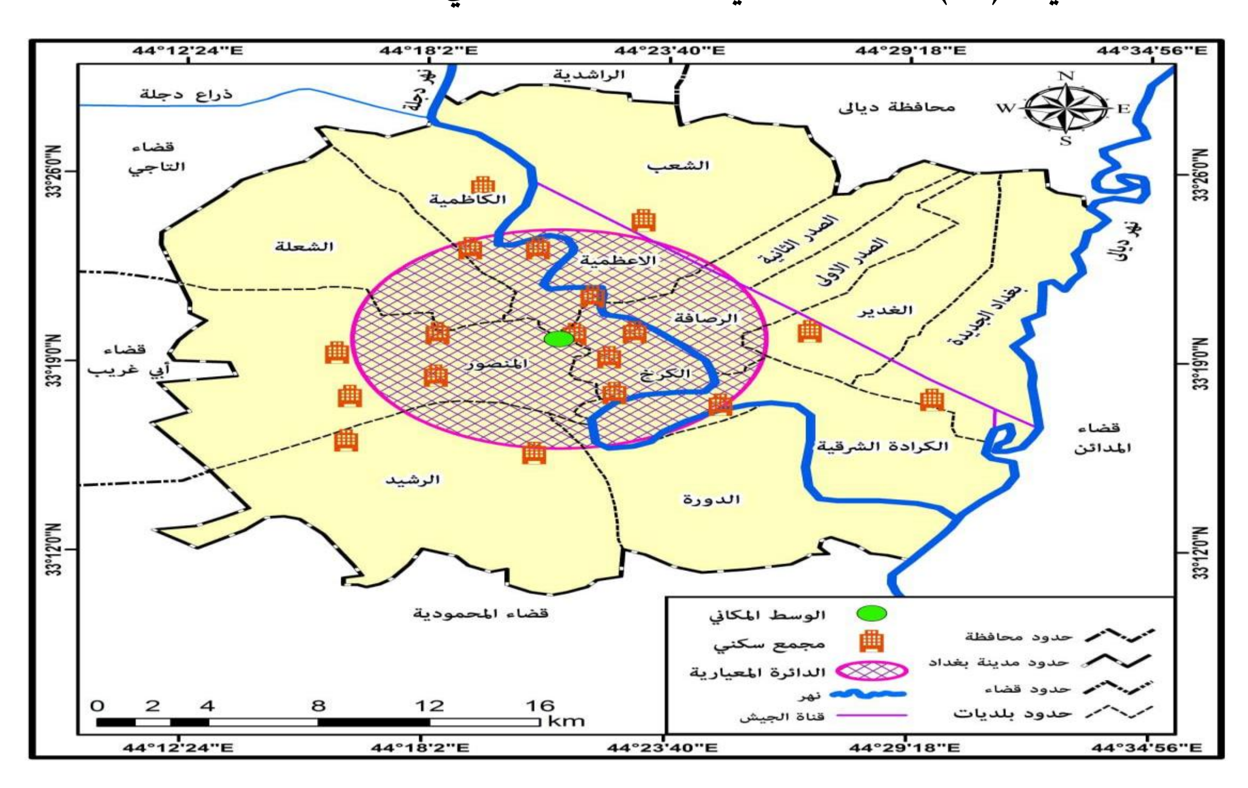
(4) عبد الحليم البشير، نزهة يقطان الجابري، تحليل صلة الجوار في الدراسات الجغرافية بالتطبيق على المستوطنات البشرية بمنطقة مكة المكرمة، المجلد الأول، العدد الأول، 2009، ص 165.

قيمة (R) ما بين (0 – 0.50) فيسمى النمط بالمتقارب، ويكون النمط عشوائياً إذا كانت قيمة (R) ما بين (0.50 – وأقل من 1).

ثانياً_ نمط التوزيع العشوائي: يتحقق هذا النمط عندما تكون قيمة (R) واحد صحيح، وتكون النقاط ضمن هذا النمط متقاربة ومتباعدة مع بعضها البعض، وتكون المسافة بين النقاط غير منتظمة.

ثالثاً_ نمط التوزيع المتباعد: ويتحقق هذا النمط عندما تكون قيمة (R) ما بين (1 – 2.15) أما إذا كانت قيمة (R) ما بين (1 – وأقل من 2) فأن النقاط تكون متباعدة عن بعضها البعض بمسافات غير منظمة، وأما إذا كانت قيمة (R) تساوي (2) فتكون في هذهِ الحالة المسافة بين النقاط منتظمة، وكلما اقتربت قيمة (R) من (2.15) كلما زاد التباعد بين النقاط. ويتضح من شكل (15) إن قيمة الجار الأقرب للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد لسنة 2020، قد بلغت (1.5) وهذا يعني إن المجمعات تتخذ نمط التوزيع المتباعد الغير منتظم، ويتضح من المربع الأحمر الذي يشير إلى هذا النمط، ويدل ذلك على ان توزيع المجمعات السكنية في مدينة بغداد كان توزيعاً متباعداً عن بعضها وبصورة غير منتظمة.

خريطة (28) المسافة المعيارية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد لسنة 2020

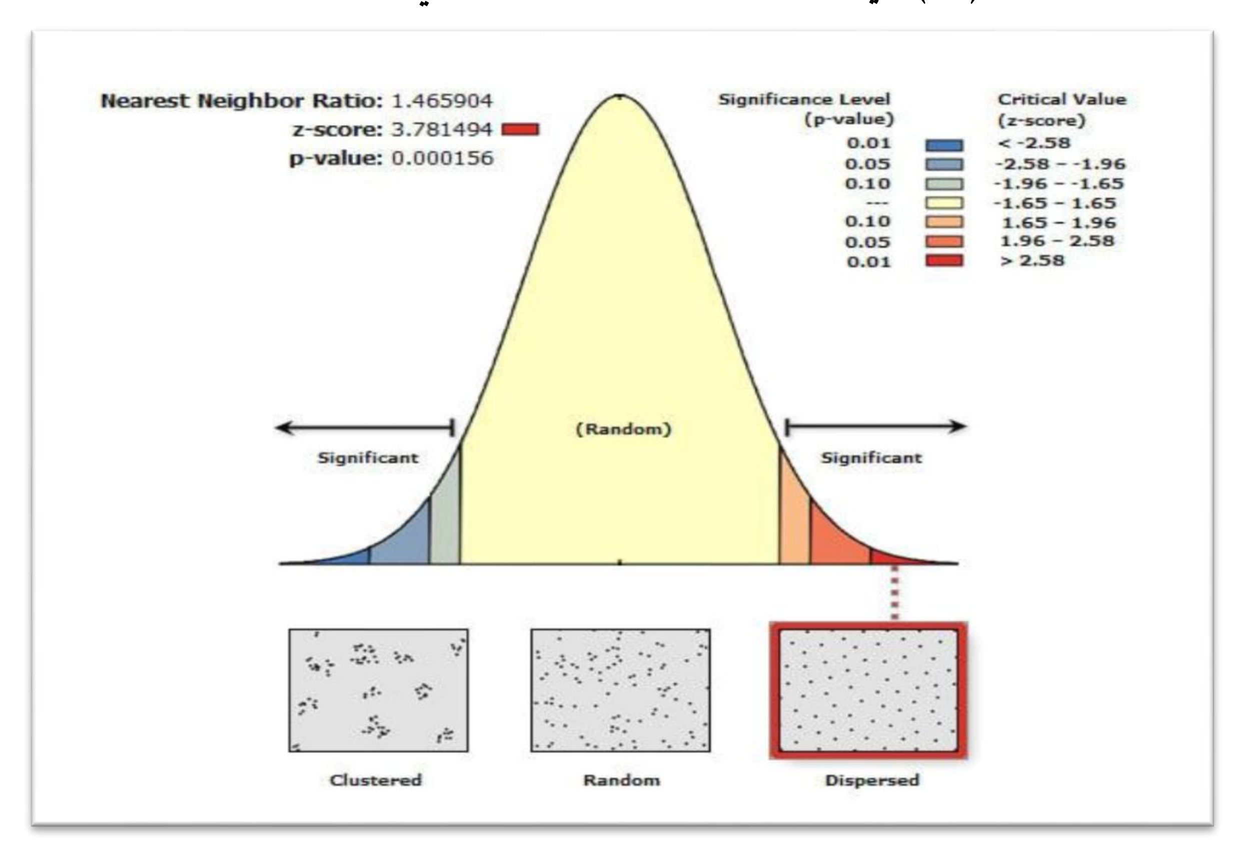


المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على :-

1-خريطة مدينة بغداد الإدارية رقم (5).

2- الدراسة الميدانية، وبرنامج (arc gis 10.5).

شكل (15) قرينة الجار الأقرب للمجمعات السكنية في مدينة بغداد2020.



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على برنامج (arcgis 10.5).

3-6 تحليل استمارة الاستبيان للمجمعات السكنية العمودية في مدينة بغداد لعام2020

تُعدُّ مدينة بغداد مكاناً وميداناً واسعاً للبحث العلمي في مجال التخطيط والعمارة والمجالات الثقافية والحضارية الأخرى يمكن ان ينهل منه الباحثين، فهي تحتوي ما يمثل النمو والتطور الحضاري القديم والمعاصر، كما انها مثال حي وواقعي للمدينة العربية والإسلامية المعاصرة، ففيها العمران بأنواعه القديم والحديث، وفيها الأنماط السكنية المختلفة كالبناء الافقي والبناء العامودي، وهي مدينة واسعة ومترامية الأطراف بسبب توسعها الأفقي، وسعة أحيائها السكنية، ونسبة الاستعمال السكني العالي فيها، وهذا ما يدعو إلى أجراء البحوث والدراسات الميدانية، ووضع الحلول التخطيطية والمعمارية المناسبة لذلك.

ومن أجل تعزيز الجزء النظري للبحث لابد أن يستعين الباحث بالدراسة الميدانية، مما يمكن الباحث إنّ يخرج بالنتائج والمؤشرات التي تتعلق بجوانب الدراسة المختلفة. الاستبانة التي أجريت في المنطقة الدراسة والتي تم الإستعانة لإكمالها بعدد من الإحصائيين خلال استمارة الاستبيان صممت

لهذا الغرض ويوجد نموذج منها في الملحق رقم (1) وتم اختيار عينة عشوائية تمثل نسبة (5%) [1]، من مجموع عدد السكان لأربع مجمعات والبالغ عددهم (10420) نسمة، وعليه كان عدد العينة المبحوثة (521)، وتم تحليل البيانات من خلال تبويبها في جداول.

أولاً: المعلومات الأساسية:

1-مكانة المجيب في الأسرة:

تُعدُّ هذهِ الفقرة من أهم فقرات الأسئلة في الاستبيان، حيث ان هذا السؤال يركز على مكانة الشخص (المجيب) من الأسرة، حيث يكون هو المسؤول عن دقة المعلومات في الاستمارة، ويوضح جدول (50) أعداد ونسب ومكانة المجيب في الأسرة، نجد ان نسبة اجابة الأم قد حققت أعلى النسب، وبلغت (246) وبنسبة (47.2%) بينما كانت نسبة اجابة الأب (166) وبنسبة (31.9%) ويُعدُّ هذا المؤشر طبيعي حيث ان الأم غالباً ما تكون هي الموجودة بشكل أكثر من الأب في البيت وكانت نسبة إجابة الأبن (68) وبنسبة (13%) وكانت نسبة إجابة البنت (41) وبنسبة (7.9%).

جدول (50) التوزيع العددي والنسبي لمكانة المجيب في الأسرة

مكانة المجيب في الأسرة	العدد	النسبة%
الأب	166	31.9
الأم	246	47.2
الأبن	68	13.0
البنت	41	7.9
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

*يكون حجم العينة (20%) عندما يكون حجم المجتمع الإحصائي المدروس مئات، و(10%) لمجتمع يبلغ (بضعة ألف) ونسبة (5 %) لمجتمع كبير جداً يبلغ عشرات الالاف. للمزيد الاطلاع على:

(1) احمد سلمان عودة، فتحي حسن ملكاوي، أساسيات البحث العلمي في التربية والعلوم الإنسانية، مكتبة الكتاني، اربد، الطبعة الثانية، 1992، ص168.

2-عمر المجيب:

إنّ الجدول (51) قد تضمن تحليل المسوحات التي اجريت على منطقة الدراسة، ويلاحظ من النسب المذكورة فيه إن الفئات العمرية قد تباينت في الاجابة، حيث كانت الفئة العمرية (45-49) سنة قد شكلت أعلى نسبة إجابة في المجمعات السكنية العامودية ثم تلتها الفئة العمرية (50-54) سنة، وهذا يعطينا مؤشراً جيداً يفيد بأن النسبة العالية للمجيبين على الاستمارة من الفئات العمرية الواعية لمثل هذهِ الاسئلة المذكورة في الاستمارة.

جدول (51) التوزيع العددي والنسبي لعمر المجيب

عمر المجيب	العدد	النسبة %
اقل من 25 سنة	26	5
29 – 25	33	6.3
34 – 30	57	11
39 – 35	45	8.6
44 – 40	79	15.2
49 – 45	107	20.5
54 – 50	98	18.8
55 فأكثر	76	14.6
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

3-مهنة المجيب:

يُعدُّ العمل المصدر الرئيسي لرزق الانسان، وأمر ضروري لتأمين الحياة الكريمة وتوفير متطلبات ومستلزمات الفرد والعائلة، وكما أنهُ يساعد في تحسين مستوى الانسان المعيشي والاقتصادي، وقد أتضح من خلال الدراسة الميدانية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد ومن خلال الإجابات على استمارة الاستبيان، إن اعلى نسبة اجابة كانت للموظفين الذين يشغلون الوحدات السكنية في تلك المجمعات وبواقع (313) وبنسبة (60%) وكما هو موضح في جدول (52) وهذا يدل على عن نسبة كبيرة من سكان المجمعات هم من شريحة الموظفين، والذين استطاعوا شراء الوحدات السكنية بواسطة القروض الممنوحة من قبل المصارف، وذلك لأن لديهم دخول ثابتة يستطيعون تسديد أقساط تلك

القروض، ومن جانب آخر يُعدُّ ذلك مؤشر جيد، إذ ان هنالك رابط قوي بين جدول المستوى العلمي والجدول المهني.

جدول (52) التوزيع العددي والنسبي لمهنة المجيب

مهنة المجيب	العدد	النسبة %
موظف	313	60.1
متقاعد	29	5.6
كاسب	34	6.5
طالب	22	4.2
ربة بيت	123	23.6
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

4-التحصيل العلمي للمجيب

إنّ جدول (53) قد بين لنا مؤشرات جيدة وايجابية، والتي تمثلت بأعلى نسبة في العينة المبحوثة وكانت للشهادات الجامعية والتي بلغت (209) وبنسبة (40.1 %) وان هذهِ النسبة تعطي تصور تام عن الوعي الثقافي والتعليمي لمنطقة الدراسة، بعد ذلك تفاوتت النسب فكانت فئة الشهادات العليا هي النسبة الاعلى بعد نسبة الشهادة الجامعية وبواقع (87) وبنسبة (16.7%) وهذا يدل على ان هذا النمط مفضل من قبل الفئات ذات التحصيل العلمي والثقافي، بالإضافة إلى إن بعض المجمعات كانت ضمن شروط الشراء للوحدات السكنية فيها ان يكون حاصلاً على شهادة البكالوريوس فأعلى، كما هو الحال في مجمع الأيادي السكني.

جدول (53) التوزيع العددي والنسبي للمستوى العلمي

التحصيل العلمي للمجيب	العدد	النسبة %
ماجستير/دكتوراه	87	16.7
بكالوريوس	209	40.1
إعدادية	84	16.2
متوسطة	69	13.2
ابتدائية	59	11.3
غير متعلم	13	2.5
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

5-الحالة الاجتماعية للمجيب.

يتضح من خلال عملية المسح الميداني للمنطقة المدروسة ان هناك نسبة عالية من الأسر المبحوثة داخل المجمعات السكنية الاستثمارية حالتها الاجتماعية (متزوج) وبواقع (325) أي بنسبة (62.4%) من النسب الباقية، وهذا يدل الحاجة السكنية الكبيرة من قبل السكان بسبب كثرة الزواج ويقابل هذهِ النسبة العالية أقل عدد والتي كانت للحالة الاجتماعية (أرمل) وبواقع (31) وبنسبة (6 %) وكما هو موضح في جدول (54).

جدول (54) التوزيع العددي والنسبي للحالة الاجتماعية

الحالة الاجتماعية	العدد	النسبة %
متزوج	325	62.4
مطلق	47	9
أعزب	118	22.6
أرمل	31	6
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

6-حجم الأسرة:

الأسرة هي العامل الأساس في تكوين الكيان المجتمعي والتربوي، وان هذهِ الفقرة تركز على عدد أفراد الأسر داخل الوحدات السكنية والمكونة للمجمعات السكنية، حيث تتباين أحجام الأسر بعدد أفرادها، فتصنف إلى أسر كبيرة وأخرى متوسطة وصغيرة، وعلى أساس ذلك يحدد حجم الوحدات السكنية لتكون كافية لاستيعاب أفراد الأسر، ومن خلال الدراسة الميدانية للمجمعات السكنية العمودية وكما هو موضح في جدول (55) إن حجم العائلة الذي يتكون من (3-5) أفراد أحتل أعلى مرتبة أشغال للوحدات السكنية وبواقع (276) وبنسبة (53%) ويعتبر هذا الحجم مناسب للشقق في النمط العامودي، في حين أحتلت فئة (5 فأكثر) أقل نسبة أشغال وبواقع (51) أي بنسبة (9.8%).

جدول (55) التوزيع العددي والنسبي لحجم الأسرة

حجم الأسرة	العدد	النسبة %
أقل من 3	194	37.2
من 3-5	276	53
من 5 فأكثر	51	9.8
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

7-حجم دخل الأسرة.

هو أجمالي ما يحصل عليه الفرد من جراء عمل أنجزه أو من أية مصادر أخرى، ويعتبر هذا النوع من الأسئلة ذات أهمية بالغة، حيث يبين لنا مقدار الدخل الشهري للأسر، ومن خلال جدول (56) والذي يوضح ان الفئة التي حققت أعلى نسبة في استمارة الاستبيان في هذهِ الفقرة هي فئة (500-1000) ألف دينار عراقي، بواقع (254) أي بنسبة (48.8 %) مما يدل على قدرة أغلب سكان المجمعات السكنية الاستثمارية على دفع أقساط القروض الممنوحة لهم لشراء الشقق والتي تبلغ كمعدل (500) ألف دينار عراقي. يُنظر جدول (56)

جدول (56) التوزيع العددي والنسبي لدخل الأسرة

دخل الأسرة (ألف)	العدد	النسبة %
أقل من 500	88	16.9
500-1000	254	48.8
أكثر من 1000	179	34.4
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

ثانياً: أسئلة عن الوحدة السكنية (الشقة).

1-سبب اختيار المجمع:

من خلال الدراسة الميدانية وجدول (57) تبين ان سبب الذي دفع لاختيار هذهِ المجمعات من قبل أغلب شاغلي الوحدات السكنية هو الجانب الخدمي وبعدد بلغ (172) وبنسبة (33%) ثم يأتي بعد ذلك جانب توفر الأمن وبعدد بلغ (113) وبنسبة (21.7%) أما أقل نسبة فكانت من نصيب فقرة ملائمة السعر وبواقع (10) وبنسبة (1.9%) وهذا يدل على ان الوحدات السكنية في المجمعات السكنية الاستثمارية ذات أسعار مرتفعة.

جدول (57) التوزيع العددي والنسبي لأسباب اختيار المجمعات

السبب	العدد	النسبة %
ملائمة التصميم	73	14.1
جمال المجمع	56	10.7
توفر الأمن	113	21.7
توفر الخدمات	172	33
ملائمة السعر	10	1.9
سهولة الوصول	97	18.6
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

2- المشاكل الناجمة من جراء السكن في الطوابق العليا.

تؤكد هذهِ الفقرة ان هناك بعض المشاكل من جراء السكن في الطوابق العليا، وكما هو موضح في جدول (58) ومن خلال نسبة الإجابة والتي تؤكد وجود مشاكل والتي بلغت (372) بنسبة (71.4 %) وتتمثل المشاكل بارتفاع درجات الحرارة وخاصة في موسم الصيف، أضافة إلى بعض المشاكل الأخرى، أما الذين أجابوا بعدم وجود مشاكل، فأن أغلبهم يسكنون في الطوابق المنخفضة.

جدول (58) التوزيع العددي والنسبي للمشاكل الناجمة من السكن في الطوابق العليا

هل تجد مشكلة في السكن بالطوابق العليا	العدد	النسبة %
نعم	372	71.4
كلا	149	28.6
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

3- حجم الوحدات السكنية:

تتباين مساحات الوحدات السكنية من بناية إلى أخرى ومن مجمع سكني إلى أخر، وان من أهم المعايير السكنية والتي وضعت من قبل وزارة الأعمار والأسكان الواجب توفرها في المجمعات السكنية العامودية هي تنوع المساحات، وذلك من أجل ملائمة جميع المستويات المعيشية للأسر، ومن خلال

جدول (59) إذ حصلت مساحة الوحدات السكنية فئة (101–200 م^2) على أعلى نسبة بواقع (371) وبنسبة (71.2 %) وهذا يدل على ان هذهِ المساحة هي أكثر المساحات ملائمة لسكن الأسر.

جدول (59) التوزيع العددي والنسبي لحجم الوحدات السكنية في المجمعات

المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
أقل من 100	61	11.7
من 101 – 200	371	71.2
201 فأكثر	89	17.1
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

4– طبيعة شراء الوحدات السكنية:

من خلال الدراسة الميدانية وجدول (60) تبين ان أغلب ساكني المجمعات السكنية الاستثمارية كانت طريقة شراءهم للوحدات السكنية بصيغة الأقساط، أي تسديد ثمنها على شكل دفعات، وكانت عدد الاجابات التي تمثل الأقساط (398) وبنسبة (76.4%) أما الشراء بصيغة دفع المبلغ بالكامل فقد بلغت الإجابات (123) وبنسبة (23.6 %).

جدول (60) التوزيع العددي والنسبي لنوع شراء الشقق

كيفية الشراء	العدد	النسبة %
أقساط	398	76.4
نقدي	123	23.6
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

5– الموقع الأمثل للمجمع السكني:

ومن خلال هذهِ الفقرة تبين ان ساكني المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد، يفضلون ان يكون موقع تلك المجمعات داخل المدينة وبعدد إجابات بلغت (356) إي بنسبة (68.3 %) أما الذين لا يفضلون ذلك فكانت نسبة إجابتهم (31.7 %) بواقع (165) إجابة، وكما هو موضح في جدول (61).

جدول (61) التوزيع العددي والنسبي للموقع الأمثل

موقع الأمثل للمجمع السكني	العدد	النسبة %
داخل المدينة	356	68.3
خارج المدينة	165	31.7
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

ثالثاً: سهولة التنقل والحركة.

1- الانتقال من وإلى المجمع:

يُعدُّ النقل من الأمور المهمة في منطقة الدراسة، وذلك لأنه يعد شريان الحياة ومن عوامل الاستيطان الأساسية والمهمة لأي نشاط بشري. أما في موضوع البحث فكان له دوراً كبيراً في عملية تشجيع ساكني المجمعات على اختيارهم للسكن فيها، ومن خلال جدول (62) أتضح إن رأي ساكني المجمعات الاستثمارية في هذهِ الفقرة سهل بواقع (469) وبنسبة (90%) ومعقد بواقع (52) وبنسبة (10%).

جدول (62) التوزيع العددي والنسبي لسهولة التنقل

الانتقال من وإلى المجمع	العدد	النسبة %
سهل	469	90
صعب	52	10
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

2- كفاية مواقف السيارات داخل المجمع:

تُعدُّ مواقف السيارات (المرائب) من المرافق المهمة في أي تجمع سكاني، ومن الضروري توفيرها وبأعداد كافية وخاصة في المجمعات السكنية ذات النمط العامودي، وذلك لكون مساحة البناية صغير نسبة إلى عدد الوحدات السكنية الكبير فيها، وكانت نسبة عدد الإجابات في هذهِ الفقرة، كونها كافية بواقع (344) وبنسبة (66%) وغير كافية وبواقع (177) وبنسبة (34%) وكما هو موضح في جدول (63).

جدول (63) التوزيع العددي والنسبي لكفاية مواقف السيارات

مواقف السيارات هل هي كافية	العدد	النسبة %
نعم	344	66
كلا	177	34
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

3-طبيعة الوصول إلى الوحدة السكنية:

تبين من خلال بيانات الجدول (64) ان عملية الوصول إلى الوحدة السكنية داخل هذ المجمعات كان سهلاً بواقع (486) وبنسبة (93,3) وكان أغلب الذين أجابوا بأن عملية الوصول معقدة يعود إلى سكنهم في الطوابق العليا وكانت عدد إجابتهم بواقع (35) وبنسبة (6.7 %).

جدول (64) التوزيع العددي والنسبي لطبيعة الوصول إلى الشقق

هل الوصول إلى الوحدة السكنية	العدد	النسبة %
سهل	486	93.3
معقد	35	6.7
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

رابعاً: الفضاءات المحيطة

1-كفاية المناطق الخضراء والمفتوحة داخل المجمع:

تُعدّ المناطق الخضراء والحدائق في المجمعات السكنية العامودية، من أهم المرافق العامة الواجب توفرها فيه، فهي المتنفس الوحيد لساكنيه، وهي العنصر الأساس والمكمل للبيئة السكنية، وكان عدد الإجابات بكفاية المناطق الخضراء في المجمعات قد بلغ (345) وبنسبة (%66.2) أما عدم كفايتها فكان عدد الإجابات (176) وبنسبة (%33.8) وكما هو موضح في جدول (65).

جدول (65) التوزيع العددي والنسبي لكفاية الفضاءات

هل المناطق الخضراء كافية في المجمع السكني	العدد	النسبة %
نعم	345	66.2
كلا	176	33.8
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

2-كفاءة المماشي في الحركة داخل المجمع:

تُعدّ هذهِ الفقرة من الفقرات المهمة ضمن استمارة الاستبيان، وذلك لضرورة الطرق للمشاة وللسيارات في المجمعات السكنية العامودية، وكان عدد الإجابات بكونها جيدة قد بلغ (487) وبنسبة (93.5%) أما بوصفها غير جيدة فقد بلغ (34) وبنسبة بلغت (6.5%) كما هو موضح في جدول (66) وصورة (34) تبين بعض طرق المشاة في أحد المجمعات.

جدول (66) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة المماشي

هل تصميم المماشي كفوء	العدد	النسبة %
جيدة	487	93.5
غير جيدة	34	6.5
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

صورة (34) طرق المشاة في مجمع اليمامة



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18).

3-هل الحدائق التي تحيط بالعمارات السكنية يتم صيانتها من قبل الساكنين:

بلغت عدد الإجابات عن هذهِ الفقرة بالاختيار (نعم) (406) وبنسبة (77.9%) وهذا يدل على تعاون سكان المجمعات مع الإدارة المحلية فيها في صيانة الحدائق المحيطة بالعمارات، وكما هو موضح في جدول (67)، واصورة (35) تبين أحد الحدائق التي تحيط بالبنايات في مجمع الشعب.

جدول (67) التوزيع العددي والنسبي للمشاركة في صيانة الحدائق

هل يعتني ساكني المجمع بالحدائق	العدد	النسبة %
نعم	406	77.9
كلا	115	22.1
المجموع	521	%100

المصدر من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

صورة (35) الحدائق التي تحيط بالبنايات في مجمع الشعب



المصدر: الدراسة الميدانية صورة التقطت بتاريخ (2021/3/15).

خامساً: الخدمات:

كفاءة الخدمات المجتمعية في الموقع:

1-الخدمات التعليمية:

تتضمن هذهِ الخدمة توفير المدارس بمختلف مراحلها اضافة إلى توفير الحضانة ورياض الأطفال داخل المجمعات السكنية، طبقاً للمعايير التخطيطية لهذهِ الخدمة، ومن خلال جدول (68) والذي يبين إنّ سكان المجمعات العامودية الاستثمارية يقرون بكفاءة هذهِ الخدمات وبعدد إجابات بلغ (489) وبنسبة (94%).

جدول (68) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة الخدمات التعليمية

كفاءة الخدمات التعليمية	العدد	النسبة %
جيدة	489	94
رديئة	32	6
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

أ-هل يوجد داخل المجمع حضانة ورياض أطفال:

وتُعدُّ هذهِ الخدمة من الضروريات الواجب توفرها في المجمعات السكنية، وذلك لأن أغلب سكاني هذهِ المجمعات هم من الموظفين، ولهذا فهم بحاجة إلى مكان آمن لترك أطفالهم فيه، وكان الإجابات بخصوص توفرها قد بلغ (521) أي بنسبة (100%) وكما هو موضح في جدول (69).

جدول (69) التوزيع العددي والنسبي لتوفر رياض الأطفال والحضانات

هل تتوفر روضة وحضانة	العدد	النسبة %
نعم	**521**	100
كلا	**0**	0
المجموع	**521**	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

ب-هل يوجد داخل المجمع مدارس ابتدائية:

من خلال جدول (70) تبين ان توفر المدارس الابتدائية ضمن المجمعات السكنية الاستثمارية بنسبة بلغت (98 %)، أي بعدد إجابات (508)، وصورة (36) و (37) تبين أحد المدارس الابتدائية وأحد صفوفها في مجمع الأيادي السكني.

جدول (70) التوزيع العددي والنسبي لتوفر المدارس الابتدائية

هل تتوفر مدرسة ابتدائية	العدد	النسبة %
نعم	508	98
كلا	13	2
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

ج-هل يوجد داخل المجمع مدارس ثانوية:

بلغ عدد الإجابات عن توفر المدارس الثانوية ضمن المجمعات السكنية الاستثمارية (497) وبنسبة (95%) مقابل عدم توفرها بنسبة (5 %) وبعدد (24) وكما هو مبين في الجدول (71).

جدول (71) التوزيع العددي والنسبي لتوفر المدارس الثانوية

هل تتوفر مدارس ثانوية	العدد	النسبة%
نعم	497	95
كلا	24	5
المجموع	521	%100

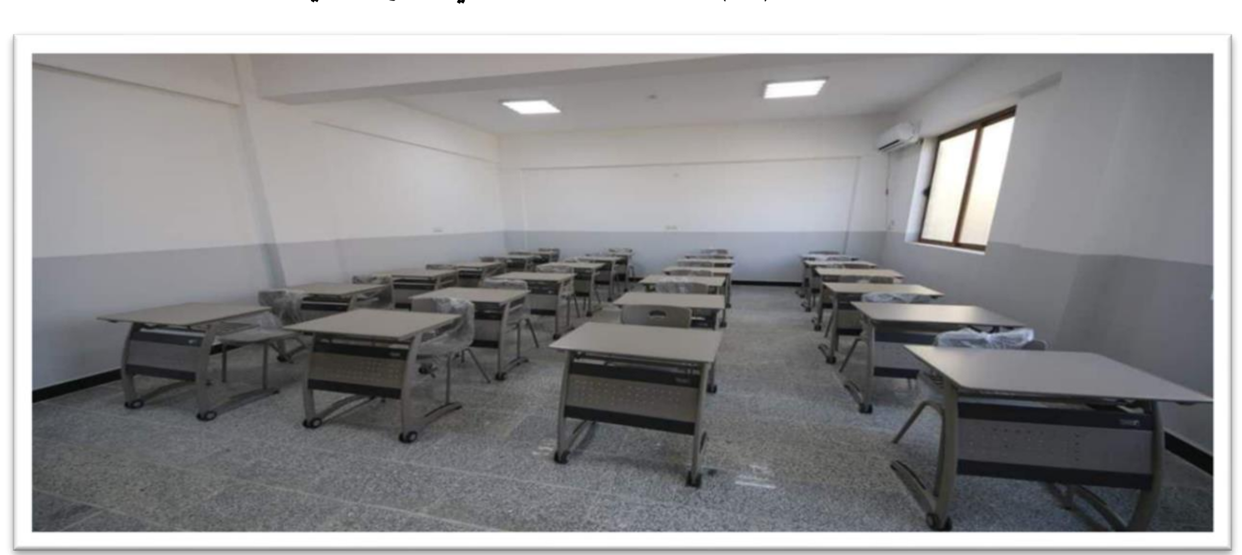
المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

صورة (36) المدرسة الأبتدائية في مجمع الأيادي السكني.



الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/8).

صورة (37) لأحد صفوف المدرسة في مجمع الأيادي



الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/8).

2-الخدمات الصحية:

تتمثل الخدمات الصحية داخل المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد بالمراكز الصحية المتوفرة فيها، ويكون دورها مكملاً للخدمات الأخرى، ومن خلال جدول (72) والذي يبين ان الخدمات الصحية ضمن هذهِ المجمعات ذات كفاءة جيدة وبعدد إجابات بلغ (319) وبنسبة (61.2%) أما عن وصف الخدمات الصحية بالرديئة بواقع (202) وبنسبة بلغت (38.8 %) ويرجع ذلك إلى عدم وجود هذهِ الخدمات في بعض تلك المجمعات.

جدول (72) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة الخدمات الصحية

هل الخدمات الصحية	العدد	النسبة %
جيدة	319	61.2
رديئة	202	38.8
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

3-الخدمات الترفيهية:

تتمثل هذهِ الخدمات بالساحات الخضراء وملاعب الأطفال وملاعب كرة القدم والمراكز الثقافية، وان وجودها يعد من الضروري في النمط العامودي، ويوضح جدول (73) ان هذهِ الخدمات حسب رأي سكان المجمعات كانت جيدة وبواقع (426) إجابة وبنسبة بلغت (81.8%) وبوصفها رديئة حسب رأي سكان المجمعات السكنية بعدد إجابات (95) وبنسبة (18.2%)، والصور (38) تبين بعض الفعاليات الترفيهية في هذه المجمعات.

جدول (73) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة الخدمات الترفيهية

الخدمات الترفيهية	العدد	النسبة %
جيدة	426	81.8
رديئة	95	18.2
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

صور (38) الخدمات الترفيهية في المجمعات السكنية الاستثمارية في بغداد لسنة 2020



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18)

4-الخدمات الأمنية:

من خلال استمارة الاستبيان عدت هذهِ الخدمة من أكثر الأسباب التي شجعت ساكني المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد على اختيارها، وكما هو مبين في جدول (74) حيث حصلت الخدمات الأمنية على رضا سكان المجمعات بعدد إجابات بلغ (521) وبنسبة (100 %)، ويرجع ذلك إلى التدابير الأمنية المتخذة في هذه المجمعات والتي تتمثل بالبوابات الإلكترونية وكاميرات المراقبة.

جدول (74) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة الخدمات الأمنية

هل الخدمات الأمنية	العدد	النسبة%
جيدة	521	100
رديئة	0	0
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

5-خدمات الكهرباء:

تُعدُّ هذهِ الخدمة من أكثر المشاكل التي تعاني منها المجمعات السكنية الاستثمارية، وجدول (75) يبين ان مستوى تقديم هذهِ الخدمة كان جيد بحسب استمارة الاستبيان وبعدد إجابات بلغ (324) وبنسبة بلغت (62.2 %) وعدت خدمة رديئة بنسبة بلغت (37.8 %)، وبعدد بلغ (197).

جدول (75) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة خدمة الكهرباء

هل خدمة الكهرباء	العدد	النسبة %
جيدة	324	62.2
رديئة	197	37.8
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

6-خدمات المصاعد:

تُعدُّ خدمة المصاعد داخل العمارات المرتفعة ضمن المجمعات السكنية العامودية من الأمور الأساسية. نظراً لدورها المهم في تسهيل عملية نقل الأشخاص وكذلك أمتعتهم من الطوابق الأرضية إلى أعلى الطوابق، وبما ان المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد حديثة الأنشاء فمن

الطبيعي تكون خدمة المصاعد فيها حديثة وبحالة جيدة، ومن خلال جدول (76) والذي أعتمد على استمارة الاستبيان، نجد إن خدمة المصاعد قد نالت رضا ساكني المجمعات وحصلت على نسبة عالية بلغت (93.5 %) وبعدد إجابات (487).

جدول (76) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة المصاعد في المجمعات

هل خدمات المصاعد	العدد	النسبة %
جيدة	487	93.5
رديئة	34	6.5
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

7-خدمات المياه:

من خلال الدراسة الميدانية تبين ان شبكات المياه الصالحة للشرب في المجمعات السكنية الاستثمارية تمتاز بحداثة التصميم، إذ يحتوي كل مجمع سكني على محطات تصفية ومضخات ضخمة توصل المياه الصالحة للشرب إلى أعلى نقطة في البنايات المرتفعة، ومن خلال استمارة الاستبيان وجدول (77) بلغت نسبة كون الخدمة جيدة (94.4 %) وبعدد إجابات بلغ (492).

جدول (77) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة شبكات مياه الشرب في المجمعات

هل خدمة المياه	العدد	النسبة %
جيدة	492	94.4
رديئة	29	5.6
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

8-خدمات الطرد المركزي للنفايات:

من خلال الملاحظات في الدراسة الميدانية للمجمعات السكنية الاستثمارية، تبين ان بعض المجمعات قد صمم نظام مركزي متطور لطرد النفايات في كل وحدة سكنية، أما البعض الأخر فقد صمم هذا النظام في كل طابق، وكان لهذا دور كبير في راحة ساكني تلك المجمعات وخاصة للذين يسكنون الطوابق المرتفعة، وحازت هذهِ الخدمة على رضا شاغلي الوحدات السكنية بنسبة عالية بلغت (100 %) وكما هو موضح في جدول (78).

جدول (78) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة خدمة الطرد المركزي للنفايات

هل خدمات الطرد المركزي للنفايات	العدد	النسبة %
جيدة	521	100
رديئة	0	0
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

9-خدمات الغاز المركزي:

تُعُد منظومة الغاز المركزية ضمن المجمعات السكنية الاستثمارية من الأمور الأساسية والمهمة، لما توفره من وقت وجهد كبير في توفير هذهِ المادة الضرورية لحياة الأنسان اليومية، وقد حصلت هذهِ الفقرة في استمارة الاستبيان بوصفها خدمة جيدة على نسبة عالية بلغت (89.8 %) وبعدد إجابات بلغ (468) وكما هو موضح في جدول (79)، وبكونها رديئة بعدد إجابات (53) وبنسبة (10.2) ويرجع ذلك إلى نقص تجهيز الغاز في بعض المجمعات بسبب انقطاع الطاقة الكهربائية فيها.

جدول (79) التوزيع العددي والنسبي لكفاءة خدمة الغاز في المجمعات

هل خدمات الغاز المركزي	العدد	النسبة %
جيدة	468	89.8
رديئة	53	10.2
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

سادساً: العلاقات الاجتماعية

طبيعة العلاقات بين الأسر داخل المجمع

يُعدُّ الجانب الاجتماعي من الجوانب المهمة في موضوع البحث، وذلك لكونه أحد الأبعاد الرئيسية لمشكلة السكن، والتي تؤخذ بنظر الاعتبار حتى في التخطيط والتصميم للمجمعات السكنية، وجدول (80) يبين العلاقات الاجتماعية في المجمعات السكنية الاستثمارية، من خلال الفقرة التي صيغت في استمارة الاستبيان والتي قسمت العلاقات بين الأسر مع بعضها البعض إلى درجات، فقد حصلت

العلاقات الاجتماعية ضمن الدرجة المتوسطة على أعلى نسبة إذ بلغت (62%) وبعدد إجابات بلغ (323) بينما كانت أقل نسبة من نصيب الدرجة الضعيفة جداً إذ بلغت (5.4%) وبعدد إجابات بلغ (5.4).

جدول (80) التوزيع العددي والنسبي لطبيعة علاقات الأسر في المجمعات

علاقات الأسر مع بعضها البعض	العدد	النسبة %
قويةً	76	14.6
متوسطة	323	62
ضعيفة	94	18
ضعيفة جداً	28	5.4
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

سابعاً: الخصوصية.

1-كيف تصف خصوصية العائلة ضمن المجمع السكني:

تُعدُّ الخصوصية أحد المفاهيم الاجتماعية المهمة والتي تعني تكيف الأنسان بعلاقته مع أسرته من جهة، وعلاقته بالمجتمع من جهة أخرى. مما يتوجب على القائمين على عملية التصميم والتخطيط للمجمعات السكنية تحقيق الخصوصية البصرية والسمعية لساكنيها، ومن خلال وجهة نظر سكان المجمعات السكنية الاستثمارية، عن طريق أجابتهم في استمارة الاستبيان، ان تحقيق الخصوصية في هذهِ المجمعات حصل على أعلى نسبة في تقييمهم بدرجة متوسطة بواقع (56.4%) وبعدد إجابات بلغ (294) بينما وصفت بالجيدة بنسبة (26.5%) وبعدد إجابات بلغ (138) وقيمها البعض بالرديئة وبأقل نسبة بين النسب بواقع (17.1%) وبعدد إجابات بلغ (89) وكما هو موضح في جدول (81).

جدول (81) التوزيع العددي والنسبي لمستوى الخصوصية في المجمعات

خصوصية العائلة	العدد	النسبة %
جيدة	138	26.5
متوسطة	294	56.4
رديئة	89	17.1
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

2-هل هناك شرفية بالنظر بين الوحدات السكنية المقابلة والمجاورة:

وتُعدُّ هذهِ الفقرة من ضمن فقرات الخصوصية التي يجب ان يتمتع بها ساكني المجمعات السكنية العمودية، ومن خلال جدول (82) والذي يبين ان أعلى نسبة كانت بعدم وجود شرفية بين الوحدات السكنية وبنسبة بلغت (56.2%) وبعدد إجابات بلغ (293) أما نسبة الاجابة بوجود شرفية فكانت بواقع (43.8%) وبعدد إجابات بلغ (228).

جدول (82) التوزيع العددي والنسبي لدرجة الشرفية

هل توجد شرفية بين الشقق	العدد	النسبة %
نعم	228	43.8
كلا	293	56.2
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1).

3-هل تسمع ما يجري في الشقة العليا والملاصقة:

كانت نسبة الإجابة من خلال استمارة الاستبيان وجدول (83) أن الصوت لا يسمع عبر الجدران بين الوحدات السكنية الملاصقة لبعضها البعض، بواقع (70%) وبإجابات بلغت (365) أما عن الإجابة بأن الصوت يسمع فكانت النسبة (30 %) وبواقع (156) إجابة.

جدول (83) التوزيع العددي والنسبي للعزل الصوتي

هل الصوت يصل بين الشقق	العدد	النسبة %
نعم	156	30
كلا	365	70
المجموع	521	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

4-توجيه فتحات الشبابيك:

إنّ لتوجيه فتحات الشبابيك في المجمعات السكنية ذات النمط العامودي أثر كبير في خلق بيئة صحية للوحدة السكنية، وذلك من خلال أدخال الهواء النقي والأشعة الشمسية كونها تعد إضاءة طبيعية وعامل دفئ في فصل الشتاء البارد، وكانت الإجابة بأن الفتحات مناسبة بنسبة بلغت (66.2%) وبإجابات بلغت (345) أما بكونها غير مناسبة فكانت بواقع (176) وبنسبة بلغت (33.8%) وكما هو موضح في جدول (84).

جدول (84) التوزيع العددي والنسبي لتوجيه الشبابيك في المجمعات

هل توجيه فتحات الشبابيك	العدد	النسبة %
مناسبة	345	66.2
غير مناسبة	176	33.8
المجموع	521	100%

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الملحق (1)

الفصل الرابع

المشكلات والمعوقات والتوجهات المستقبلية للتنمية العمرانية للمجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد

تمهيد

تُعدُّ مشاريع المجمعات السكنية العامودية أنظمة متكاملة، وان حدوث أي خلل في هذهِ الأنظمة أو نقص سيؤدي إلى فشل تلك المشاريع وقصورها في أداء وظائفها، والتي تتمثل في حصول ساكني المجمعات على وحدات سكنية مريحة تتوفر فيها الخدمات المتكاملة والأماكن الترفيهية والثقافية. وبما إنّ المجمعات السكنية تمثل مفهوماً جديداً لشكل التنمية العمرانية في المناطق السكنية، فلهذا يجب بنائها على أسس تخطيطية صحيحة خالية من المشاكل، لتكون ذات تأثير إيجابي على البنية العمرانية والاجتماعية لتلك المناطق، ومن أهم هذهِ الأسس، هي أهمية وجود مستويات اجتماعية مختلفة داخل هذهِ المجمعات، إضافة إلى توفير أنماط سكنية متعددة ونماذج معمارية متنوعة، بما يلبي كافة احتياجات المستويات الاقتصادية المختلفة للمجتمع، لتساهم في أثراء الحياة الاجتماعية للمجمعات السكنية.

يتناول الفصل الرابع، المشكلات والمعوقات التي تعانيها المجمعات السكنية العامودية الاستثمارية في مدينة بغداد والتي تتمثل بالمشكلات، التخطيطية والإدارية والفنية والمشكلات الاقتصادية والاجتماعية وكذلك مشكلة الخدمات، وما لهذهِ المشكلات من تأثير كبير في كافة جوانب المشاريع الإسكانية وكذلك سيتناول هذا الفصل، التوجهات المستقبلية للتنمية العمرانية للمجمعات السكنية، إضافة إلى وضع بعض الحلول والمقترحات للحد من المشاكل السكنية في مدينة بغداد.

4-1 المشكلات والمعوقات في المجمعات السكنية:

رافق بناء المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد كثيراً من المشاكل والمعوقات، منها التخطيطية والإدارية والاجتماعية والخدمية، وبالتالي أثرت هذهِ المشاكل على سرعة إنجاز بعض المجمعات وأوقفت البعض الأخر، وهي كالآتي:

4-1-1 المشكلات التخطيطية

إنَّ المنظومة التخطيطية للمجمعات السكنية يجب أن تبنى من خلال تخطيط الموقع السكني عمرانياً، إذ يجب توافر الفضاءات السكنية المحمية، وذلك من خلال دراسة كل من البيئة العمرانية المحيطة بالمجمع السكني، ووضع البنايات، وتصميم الشوارع، وتدرج الفضاءات، وكذلك فصل أو دمج الاستعمالات، وهذا كله لضمان تحقيق فضاء إيجابي محدد الشكل والبيئة، مغلق جزئياً كأنه محاط بحدود مادية يؤمن لساكني المجمعات الإحساس بالأمان.

وهنا تعاني بعض المجمعات السكنية في مدينة بغداد من بعض المشاكل التخطيطية والتي تتمثل بالأختيار الخاطئ لموقع المجمع، فعلى سبيل المثال، فأن مجمع (اليمامة) والذي يقع في حي العدل

ضمن حدود بلدية المنصور، فقد بني بجوار الدور السكنية المتصلة، ومما يلاحظ أنه لم يفصل بين تلك الدور وبين المجمع أي فضاءات خارجية أو ساحات خضراء، بل كان الفاصل هو شارع يبلغ من العرض (14) متر وكما هو موضح في الصورة (39)، ومما يؤدي إلى أنعدام الخصوصية لساكني الدور السكنية وذلك لشرفية سكان المجمع من خلال أبنيته المرتفعة هذا من جانب، ومن جانب أخر صعوبة ضمان أمن المجمع، وفي هذهِ الحالة ستكون الفضاءات الخارجية للمجمع سلبية، أي يصعب تمييز شكلها وحدودها، مما يؤدي إلى سهولة أنتشار الجريمة داخل المجمعات التي بنيت بالمواقع ذاتها، لتوفر سبل الهروب السريع لمرتكبي الجرائم واختفائهم خارج المجمع [1].

وهناك عوامل تخطيطية مؤثرة في تحقيق الأمن وهي:

أ-**التجانس الاجتماعي:** ويقصد به مدى قدرة التصميم العمراني للمجمع السكني على توفير منطقة سكنية متجانسة داخلياً وخارجياً، أما داخلياً من حيث التركيب الاجتماعي للفئات العمرية، وخارجياً فيتم ذلك مع البيئة العمرانية المحيطة.

ب-**الحيازة للملكية:** إنّ أهم المظاهر للسلوك الإنساني هو حب الملكية، والإحساس بالانتماء للشيء، فالإحساس بالملكية فردياً أو جماعياً يؤدي إلى فرض حقوق وامتيازات قد تكون بصفة مؤقتة أو ثابتة. وعندما يتملك الإنسان شيئاً مادياً ويشعر بحيازته له عند ذلك يتولد لديه إحساسا بحقه فيه وبالتالي يدافع عنه في حال تعرضه لأي خطر [2].

ويؤدي التخطيط العمراني دوراً هاماً في تشكيل التكوينات الخارجية للمجمع حتى يصبح جزءاً من النطاق المشترك والخاص بمجموعة من الأسر الساكنة فيه، مما يمكنها من ممارسة الأنشطة التي تريدها وبتحكم كامل، وكل هذا يؤدي إلى منح السكان الراحة، ويمنحهم كامل الثقة لأستيقاف الغرباء وسؤالهم عن وجهتهم، وهذا ينمي الشعور بمسؤولية الحيازة بين المستخدمين تجاه كل أجزاء المجمع السكني.

ت- **المراقبة البصرية:** ويقصد بهِ أيضاً قدرة المخطط العمراني عند تصميم المجمعات السكنية على توفير إمكانية المراقبة البصرية من المقيميين في الأبنية السكنية للأنشطة المختلفة وممارسيها في الفضاءات السكنية الخارجية، مما يمثل ردعاً للأعمال التخريبية.

---

(1) Rapoport, A. "Human aspects of urban from" W.K, Paragon Press, 1977, p17.
(2) Lang. john, creating Architectural Thery, The Role of behavialscienes in Environmenstal Dessigewns von Nostrand Reinhold Company New york, 1987, p98.

صورة (39) قرب موقع مجمع اليمامة من الدور السكنية الأفقية (المناطق الشعبية)



المصدر : الدراسة الميدانية صورة التقطت في يوم الثلاثاء بتاريخ (2021/5/4).

ث- الخصوصية: ومن أهداف المخططات العمرانية الأساسية هي توافر الخصوصية للسكان ضمن وحداتهم السكنية (الشقق) وضمن الفضاءات الخارجية لهم مع ضمان عدم تعرض الغرباء لهم عن طريق عدد من النقاط وتقليل عدد السكان المشتركين في بعض الخدمات والفعاليات منها (مداخل الأبنية، ممرات الحركة، مواقف السيارات) مما يمنح السكان الخصوصية المطلوبة وتوجيه الفتحات وابعادها ومواقعها وعلاقاتها [(1)].

4-1-2 المشكلات الإدارية والفنية

إنّ المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد، مشاريع منحت من قبل هيئة استثمار بغداد بموجب قرار رقم (13) سنة 2006 والمعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2010 [(2)]، إلى المستثمرين وان هذهِ المشاريع العمرانية قد تعرضت إلى معوقات كثيرة، تمثلت بالفساد الإداري، والذي ادى إلى تأخير إنجاز بعضها وايقاف البعض الأخر، وقد صنفت المشاكل الإدارية إلى نوعين (خارجية وداخلية) وقد

(1) هدى عبد الصاحب، ميس محمود، محددات البيئة الأمنة للمجمعات السكنية (مجلة المهندس) العدد 3، مجلد 17، 2011.

(2) هيئة استثمار محافظة بغداد (بيانات غير منشورة)، لسنة 2006.

تصدرت المشاكل الخارجية البيروقراطية الإدارية، إضافة إلى غياب الخطط الصحيحة وعدم تشريع القوانين المرنة والجاذبة للاستثمار، وكذلك الفساد المالي والاداري ، وايضاً من المعوقات الأخرى تأخير إصدار الموافقات من قبل بعض الدوائر الحكومية، والخاصة بمنح إجازات البناء وإجازات الأستيراد، إضافة إلى عدم إيفاء بعض الجهات الرسمية بوعودها في موضوع ربط المجمعات بالبنى التحتية (شبكات الكهرباء، ومياه الشرب، وشبكات الصرف الصحي) كل هذا أدى إلى تردي الواقع الخدمي والعمراني، وظهور العديد من المشاريع المتلكئة في العاصمة بغداد، بالإضافة إلى التداخلات في الصلاحيات الإدارية بين إمانة بغداد وهيئة استثمار بغداد وعمليات بغداد وكذلك العقبات القانونية، كل هذا أدى إلى تأخير إنجاز المشاريع مثل (مجمع الأخوة ،ودار السلام، الديوان).

أما فيما يخص المشاكل الإدارية الداخلية في المجمعات السكنية الاستثمارية سيتم تحديدها ولكن بعد التعريف بالواجبات المناطة إلى إدارة المجمع والتي تسعى لتحقيقها وهي [(1)]:

أ–إدارة السكن في أبنية المجمع السكني.

ب– متابعة صيانة المرافق المشتركة للعمارة السكنية بما يكفل ادامتها وترميم اي خلل فيها.

ت– توثيق العلاقات الاجتماعية بين ساكني الشقق في المجمع السكني والعمل على تنمية وتشجيع روح التعاون فيما بينهم بما يكفل الحفاظ على الروابط ضمن سور المجمع.

ث– تشجيع العمل الجماعي المشترك للمسؤولين عن إدارة المجمع واذكاء المبادرات الفردية لديهم بما يضمن تطوير الإدارة على أساس تعاوني وذاتي يهم مصلحة الجميع.

ج–القيام بأي نشاطات أخرى من شأنها تسهل تقديم الخدمات اللازمة لسكان المجمع السكني.

ح– العمل على إزالة كل السلبيات في المجمع السكني بالوسائل الملائمة التي تضمن انجاح السكن العامودي كنمط متقدم لحل مشكلة السكن في مدينة بغداد.

وبخصوص المشاكل الداخلية للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد، ومن خلال الجولات الميدانية، تبين إن الإدارة المحلية تقوم بدورها في حفظ أمن المجمعات رغم وجود المشاكل المذكورة أعلاه في بعض المجمعات، وان سبب قلة المشاكل نسبياُ في المجمعات السكنية الاستثمارية حالياً، يعود إلى ان المنجز من هذهِ المشاريع لم يمضي عليه وقتاً طويلاً لأشغال السكان للوحدات السكنية فيها.

(1) وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

4-1-3 المشكلات الاقتصادية.

تُعدُّ دراسة موضوع المشكلات الاقتصادية في المجمعات السكنية العامودية من المواضيع المهمة، ذلك لأن هذهِ المشاريع عادة ما تكون ذات كلف عالية وتمس حاجة السكان وبشكل كبير، وان فقرات تنفيذ المشاريع الإسكانية عديدة وذات جوانب كثيرة ومختلفة، تبدأ بتخصيص قطعة الأرض للمشروع ثم كلف مواد البناء وكذلك تهيئة كوادر هندسية وإدارية وأيدي عاملة ماهرة وغير ماهرة. إضافة إلى كلف الجانب التصميمي والتخطيطي، وبالتالي ان كل هذهِ الكلف تنعكس على قيمة الوحدة السكنية ضمن تلك المجمعات. ومن أهم المشكلات الاقتصادية:-

أ-**الدخل:** ومن المشاكل الاقتصادية المؤثرة بالمجمعات السكنية هو الدخل المنخفض لكثير من شرائح المجتمع في مدينة بغداد، ويعود ذلك للظروف السياسية والاقتصادية التي يعيشها البلد، ويقابل ذلك ارتفاع بأسعار الوحدات السكنية (الشقق) في المجمعات السكنية الاستثمارية، مما أدى إلى شراء تلك الوحدات من قبل أصحاب الدخول المرتفعة ونسبة قليلة من أصحاب الدخل المتوسط بواسطة القروض المقدمة من بعض المصارف الحكومية والأهلية، وجدول (85) يوضح مستويات الدخل للأسر في العراق، حيث ان أصحاب الدخول المرتفعة بلغت نسبتهم (17%) أما أصحاب الدخول المنخفضة فكانت نسبتهم (24%) أما أعلى نسبة فكانت لأصحاب الدخول المتوسطة بواقع (59%).

جدول (85) النسب المئوية لتوزيع الأسر حسب فئات الدخل

فئات الدخل (ألف دينار)	النسبة %
ذوي الدخل المنخفض (300 فأقل)	24
ذوي الدخول المتوسط (301-700)	59
ذوي الدخول المرتفعة (أكثر من 700)	17
المجموع	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-وزارة الأعمار والإسكان، التقرير الرئيس لسوق السكن في العراق، 2006، ص4.

2 -جمال باقر مطلك، تفعيل نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل، مجلة المخطط والتنمية، العدد 24، 2011، ص113.

ب- **التمويل الإسكاني:** تعد الموارد المالية من العوامل الأساسية للإنتاج الإسكاني، وتتعاظم المشكلة التمويلية لتوفر المأوى المناسب لفئات الدخول المنخفضة والتي لا يسمح مستوى دخولهم بأنشاء المساكن بالكلف والأسعار السائدة في السوق. ولهذا يعد التمويل الاسكاني الأساس لأي سياسة إسكانية، إذ إن مدى نجاح هذهِ السياسة هو في توفير التمويل الإسكاني والمتمثل بالقروض الميسرة، وهذا ما يؤدي إلى خلق السبل لتوفير الأموال للأفراد أو الجهات المعنية بتوفير السكن.

إنَّ الدول تختلف فيما بينها في طبيعة نظمها الاقتصادية مما يؤدي إلى اختلاف النظم التمويلية المتبعة فيها، وفي جميع الأحوال تكون الجهة التمويلية المؤسسة المصرفية (العقارية) وحتى وان اختلفت تسميتها من بلد لأخر، فهيَ تعدّ الهيكل الأساس والمهم والمعتمد في هذا المجال، هذا من جانب، ومن جانب أخر يعد التمويل الإسكاني للأفراد من ضمن النفقات الإسكانية وما يترتب أيضاً من فوائد على القروض الممنوحة والتي تتحملها الجهة المقترضة فتدخل ضمن الكلفة الاجمالية للمسكن[1]. ومن خلال الدراسة الميدانية للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد، تبين ان أسعار الوحدات السكنية فيها مرتفعة جداً، فيصل سعر بعضها إلى(1400) دولار أمريكي للمتر الواحد كما هو الحال في مجمع بوابة العراق السكني، وان أكثر شاغلي هذهِ المجمعات هم من ذوي الدخول العالية وبعض أصحاب الدخل المتوسط، إضافة إلى قلة القروض الممنوحة للمواطنين وارتفاع قيمة الفوائد المفروضة على تلك القروض، مما أدى إلى حرمان شريحة واسعة من شراء تلك الوحدات في هذهِ المجمعات، وإن لمسألة صعود صرف قيمة الدولار الأمريكي مع بداية سنة (2021) وبنسبة (20%) بسبب إجراءات الدولة لتعويض العجز المالي، تأثير كبير إذ أدى إلى ارتفاع أسعار مواد البناء مما أنعكس على تنفيذ المشاريع السكنية وتوقف بعضها لحين إقرار الموازنة هذا من جهة، ومن جهة أخرى، أدى إلى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية الجديدة في تلك المجمعات.

4-1-4 المشكلات الاجتماعية

يرتبط التنظيم المكاني في المجمعات السكنية بعلاقة جدلية بالتنظيم الاجتماعي، واللذان يركزان على الجوانب المادية والمعنوية، وإن الإعتماد على الجوانب المادية وأهمال الجوانب المعنوية الإجتماعية فسوف يؤدي إلى ظهور الكثير من المشاكل الاجتماعية داخل المجمعات السكنية (المتعددة الأسر) كضعف التفاعل والاحتكاك والتواصل الاجتماعي بين السكان. مما يتطلب عند تخطيط المجمعات السكنية إيجاد حلول مختلفة ومتجددة تتجسد بانماط متنوعة، تواكب طبيعة العوائل ومتطلباتها المكانية والاجتماعية الناتجة كرد فعل للسلوك الانساني تجاه بيئته السكنية.

وتُعدُّ الشرفية البصرية والسمعية من أهم أسباب المشاكل الاجتماعية، ولهذا فأن معالجة هذه المشكلة وضمان الخصوصية لساكني الشقق تعد من العوامل الأساسية في الإسكان في المجمعات السكنية العامودية. إنَّ هذهِ المشكلة ترتبط أرتباطاً مباشراً بالكثافة الإسكانية، وذلك لأن زيادة معدلات الكثافة ضمن البناية الواحدة تزيد من نسبة التقارب بين الوحدات السكنية، خاصة في الوحدات السكنية في المجمعات المتعددة الاسر، ونظراً لأن أكثر المجمعات السكنية العامودية الاستثمارية تتكون من

(1) ناصر بشار حكمت، المفاهيم الاجتماعية والاقتصادية للمشكلة السكنية، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، مقدمة إلى قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة بغداد، 1997، ص 88-89.

أبنية مرتفعة (أكثر من 8 طوابق) مما يؤدي إلى وجود هذهِ المشكلة بل تتفاقم إن لم يحسب لها عند التخطيط والتصميم، ومما يتطلب هنا دراسة الأبعاد الاجتماعية للتجاور والتقارب بين الوحدات السكنية وتحديد حلول واضحة وبالمستوى التخطيطي والتصميمي، لمنع حدوث الشرفية والوصول إلى تحقيق خصوصية عالية للفرد والأسرة وعلى مستوى الجماعة.

4-1-5 المشكلات الخدمية

إنَّ الخدمات الأساسية للأرض الحضرية والتي حددت من قبل برنامج الأمم المتحدة للبيئة (United Nations Environment program) في حدودها الدنيا تمثلت بتجهيز المياه والطاقة الكهربائية وجمع النفايات ومد الطرق وما يتبعها من خدمات النقل والمواصلات [1]. وإلى جانب ذلك تتدرج في المستويات الأعلى للخدمات، الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية والدينية والثقافية والتجارية بحسب الحاجة أليها [2]، وتعد هذهِ الخدمات ذات منافع عامة أساسية تعمل على تحويل الأرض الخام إلى أرض مناسبة لمختلف الاستخدامات وخاصة الاستخدام السكني، ولهذا فأنها تشكل نسبة كبيرة من كلف المشاريع ولاسيما ان مدت إلى مسافات بعيدة فتكون ذات كلف عالية، وتصبح أكثر أقتصاداً إذا ما خدمت مواقع ذات كثافات سكانية عالية (سكن عامودي) وتعاني أغلب المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد من مشكلة تجهيزها بالطاقة الكهربائية، وهذا يرجع إلى عدم تطبيق بنود الاتفاق من قبل الدوائر الخدمية الحكومية والتي تنص على ان تتحمل الدوائر الخدمية عملية ربط المجمعات السكنية العامودية الاستثمارية بالبنى التحتية، مما أدى إلى إعتماد بعض المجمعات على توفير الطاقة الكهربائية بواسطة المولدات كما هو الحال في مجمع الزهور والذي أدى إلى تحمل الساكن في هذهِ المجمعات كلف إضافية، أما البعض من المجمعات فتحملت تكاليف الحفر والربط لشبكات المياه وخطوط الكهرباء وشبكات الصرف الصحي مما زاد تكاليف المشروع وبالتالي أزداد سعر الوحدات السكنية في تلك المجمعات، أما باقي الخدمات وكما ذكر سابقاً، فأن المجمعات المنجزة حديثة السكن من قبل شاغليها، مما يلاحظ على بقية الخدمات داخل هذهِ المجمعات (التعليمية والصحية والترفيهية) فأنها متوفرة وتقدم خدماتها بشكل جيد، نظراً لأرتفاع أجورها.

---

(1) Oktay Ural " Construction of low 210 st housing, Wiley series construction guides" 1st edition john-Wiley & sons press 1980, p33.

(2) الكويت، وزارة الإسكان، الإسكان الحكومي في الكويت، 1979، ص 82-90.

4-2 التوجهات المستقبلية للتنمية العمرانية للمجمعات السكنية في مدينة بغداد.

إنّ التنمية وأن أختلف المهتمين بها في تحديد مفهومها فأنهم لا يختلفون في كونها تعتمد على أربع ركائز أساسية تمثلت في رأس المال، الموارد الطبيعية، الموارد البشرية والتكنولوجيا الحديثة [1]، وعند التطرق للتنمية العمرانية للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد، فيقصد بالتنمية العمرانية في هذا المجال الاهتمام بمتطلبات المكان والأنسان، بمعنى ان التنمية العمرانية تحقق ثلاث متطلبات أساسية، هي التنمية المكانية والتنمية الانسانية وتوفير التمويل لتحقيقها وايجاد الادارة المَعنية بها. وان صياغة أي سياسة للإسكان تتطلب معرفة أبرز خصائص الوضع السكني للمنطقة المراد تنميتها، ومن بين هذهِ الخصائص، الحاجة السكنية المؤدية إلى العشوائيات واكتظاظها السكني وظاهرة احتلال المباني العامة والسكن فيها وبشكل غير مشروع.

تشكل معرفة الواقع السكني القاعدة الأساسية لمعرفة العجز السكني والحاجة السكنية ومدى التوقع في زيادة الطلب على المساكن مستقبلاً، وكما هو معروف ان قطاع البناء والتشييد يعاني حالياً كغيره من القطاعات من تدهور واضح في مستوى الخدمات التي يقدمها وبالأخص في مجال بناء الوحدات السكنية والتي لا تتناسب وحجم الزيادة السكانية، إذ ان هناك ضغطاً سكانياً هائلاً في عموم محافظات العراق وخاصة في مدينة بغداد، يقابل ذلك ندرة فيما هو معروض من الوحدات السكنية. ولهذا فإن مشكلة السكن في مدينة بغداد تتحدد باتجاهين، فالاتجاه الأول يتحدد بعدم وجود استراتيجية تتبنى تلبية الحاجة السكنية، والاتجاه الثاني فهو يتحدد في عدم وجود سياسة حضرية في العراق تمكنه من المحافظة على التصاميم الأساسية للمدن وكذلك السيطرة على توزيع السكان سوآء كان التوزيع بين مدن العراق أو بين المراكز الحضرية للمدينة الواحدة. وبخصوص الاتجاه الأول فإن القصور في المشكلة السكنية يتحدد بما يلي [2]:-

1-إنّ معدل الاكتظاظ السكني في العراق قد بلغ بحدود (10%) من مجموع الأسر، وذلك حسب نتائج مسح أحوال المعيشة (وان هذهِ النسبة هي بالتأكيد أعلى في مدينة بغداد).

2-وجود أسر عديدة تشترك في مسكن واحد وهي نفسها قابلة للانشطار في المستقبل والعيش في نفس الوحدة السكنية (الأسر النووية) وهذا ما يشكل حالة اكتظاظ الأسر.

3-هناك أسر عديدة تسكن في مساكن غير صالحة للسكن كالكرفانات والخيم والصرائف وغيرها، مما يستوجب ان تستبدل بوحدات سكنية صالحة للسكن.

---

(1) محمد دلف الدليمي، فواز احمد الموسى، جغرافية التنمية (مفاهيم، نظريات، تطبيق) الطبعة الثانية، 2009، ص 13.

(2) أمانة بغداد، قسم التصاميم، لجنة الاستثمار، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

4-هناك كثير من الوحدات السكنية القديمة والآيلة للسقوط.

5-هناك حالات عديدة أفرزتها الحرب الأخيرة على العراق، وهي أشغال بعض دوائر الدولة والثكنات العسكرية من قبل عوائل لجأت للسكن فيها لأنها لم تجد مأوى مناسب لها.

6-وهناك حالات أخرى هي زيادة حالات التجاوز على المساحات الخالية وقيام بعض الأسر بتشييد مساكن لهم وبمختلف مواد البناء، متجاوزين بذلك تصاميم المدن الأساسية، وهذا يؤدي إلى زيادة الاختلال والتمركز بين المدن مما يعرقل الحفاظ على السياسة الحضرية في مدينة بغداد.

4-2-1 المشاريع المقترح تنفيذها ضمن المخطط الإنمائي الشامل في مدينة بغداد:

أقرت أمانة بغداد العديد من المشاريع الاستثمارية لغرض تنفيذها كمشاريع إسكانية في مدينة بغداد، ويتبين من جدول (86) ان إجمالي عدد المساكن المقترح توفيرها في البلديات التابعة لأمانة بغداد والبالغة (14) بلدية، ومن خلال المشاريع المقترح أنشائها وفي مواقع مختلفة وكما هو موضح في الخريطة (29) قد بلغ عددها (679431) وحدة سكنية، وكانت بنحو (60%) للسكن المتعدد الأسر ونحو (40%) للسكن المنفرد، وهذا الاتجاه مقبول للتوسع في أنشاء الأبنية المتعددة الطوابق وذات الكثافات السكانية العالية. على هذا النحو فالوحدات السكنية المقترح توفيرها ضمن المخطط الإنمائي لمدينة بغداد ولغاية سنة (2030) تم أدراجها في نفس الجدول، لتوفير فائض من الوحدات السكنية للطوارئ وبواقع (165000) وحدة سكنية، وهذا سيسمح بكثير من المرونة، ووفقاً لذلك من المقدر ان الكلفة الإجمالية والتي ستكون مطلوبة لغاية (2030) هي بحدود (56) مليار دولار أمريكي، وذلك لتنفيذ العناصر الرئيسة للسكن ضمن مساحة أمانة بغداد.

جدول (86) المشاريع المقترح تشييدها في مدينة بغداد

ت	أسم المشاريع	تقدير عدد المساكن	الكلفة الإجمالية
1	مدينة المطار	40260	3321450
2	بوب الشام	9810	809325
3	دهنة	41901	3456750
4	دورة	26940	2222550
5	العقدة التعليمية	14760	1217700
6	المثنى	6560	541200
7	عويريج	14880	1217600
8	معسكر رشيد	30870	2546775
9	صابيات	82550	6810375
10	مدينة الصدر	73810	6089325
11	السكن العالي	128700	10617750
12	السكن المتوسط	208390	17106600
	المجموع	679431	55967400

المصدر: أمانة بغداد، المخطط الإنمائي الشامل لمدينة بغداد، لسنة (2030)، ص138.

إنّ المخطط الإنمائي الشامل لمدينة بغداد قد أخذ بمبدأ الكثافات العالية من خلال البنايات ذات الارتفاع (6 طوابق فأكثر) وبكثافات مرتفعة تبلغ (350-600) شخص/هكتار، إضافة إلى البنايات المتوسطة الارتفاع (3-4) طوابق وبكثافة تبلغ (300) شخص/هكتار، والمباني بطابقين وبكثافة (200_250) شخص/هكتار، بالإضافة إلى النمط الواطئ الكثافة (السكن المنفرد) وقد تم توزيع أنماط المباني وأصناف السكن في هذا المخطط جغرافياً على أساس النشاط الاقتصادي الغالب في المنطقة، وكما يلي (1):

- **مشروع الصابيات:** يتضمن هذا المشروع مباني (سكنية، وتجارية) مرتفعة وذات كثافة عالية وعالية جداً.

- **مشروع الدهنة:** يحتوي هذا المشروع مباني باستعمال مختلط (سكني وتجاري) وبكثافة سكنية متوسطة إلى عالية.

- **مشروع العقدة التعليمية:** وهو مشروع يتضمن الفعاليات السكنية فقط وبكثافة سكنية متوسطة إلى عالية.

-**مشروع مدينة المطار:** يتضمن هذا المشروع منتجع سياحي وملعب (جولف) ومركز مؤتمرات (سكن منخفض الكثافة) وان هذا المشروع أساسه اقتصادي.

-**مشروع عقدة عويريج الصناعية:** إنّ هذا المشروع عبارة عن منطقة صناعية خاصة، يتضمن فعاليات مختلفة، سكن اجتماعي، مدينة متكاملة للعمال، وان مستويات الكثافة فيه متوسطة ومرتفعة.

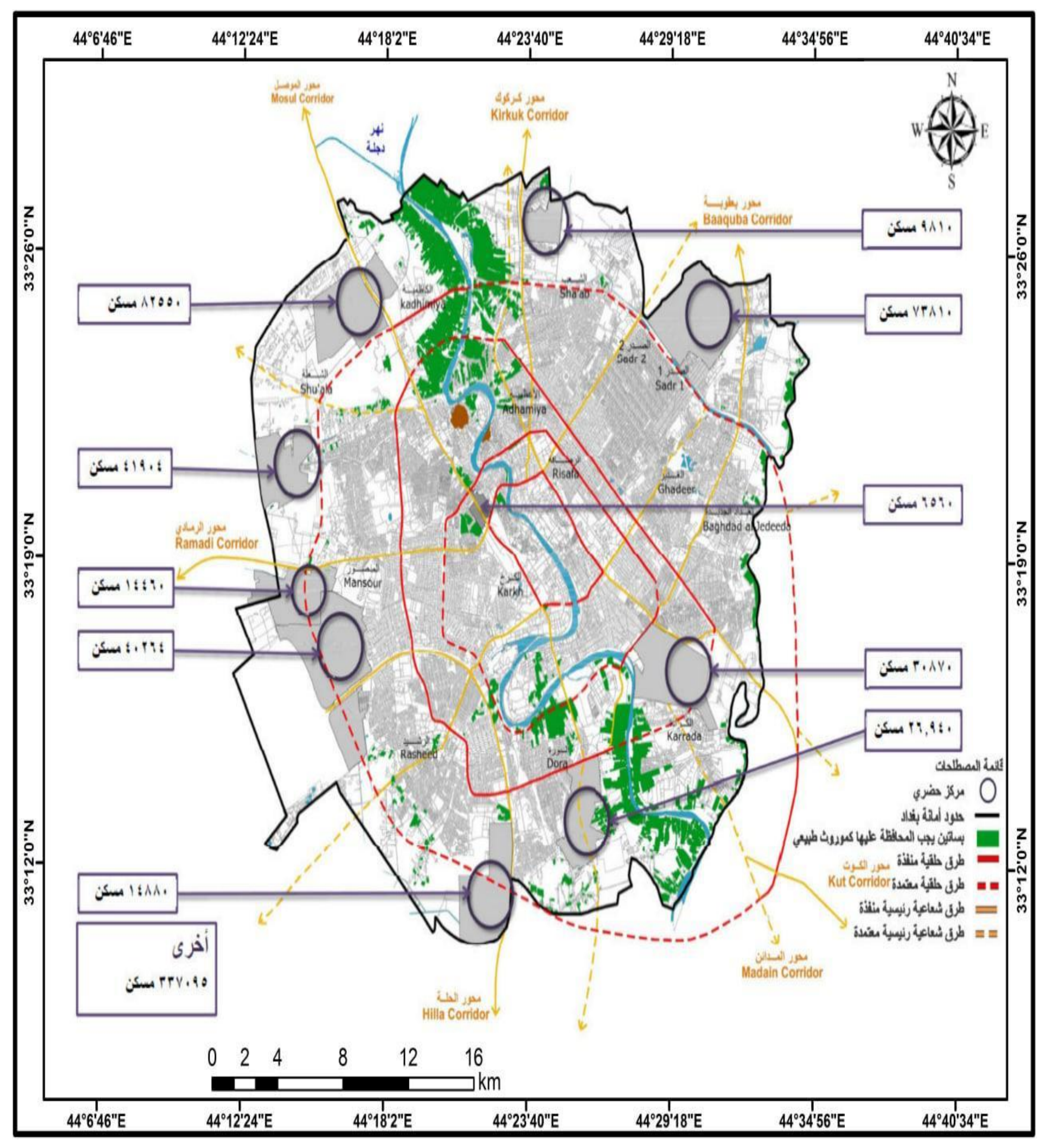
-**مشروع بوب الشام:** وهذا المشروع هو عبارة عن منطقة تنمية تكنولوجية وذات كثافة سكنية متوسطة.

-**مشروع مدينة الصدر (10×10)):** ويتضمن هذا المشروع استعمال سكني مع مركز حضري وباستعمال مختلط.

-**مشروع مدينة الرشيد:** إنّ هذا المشروع عبارة عن مدينة سكنية وتجارية وطبية ورياضية.

(1) أمانة بغداد، قسم التصاميم، لجنة الاستثمار (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

خريطة (29) مواقع المشاريع الإسكانية المقترحة في مدينة بغداد وفق مخطط 2030



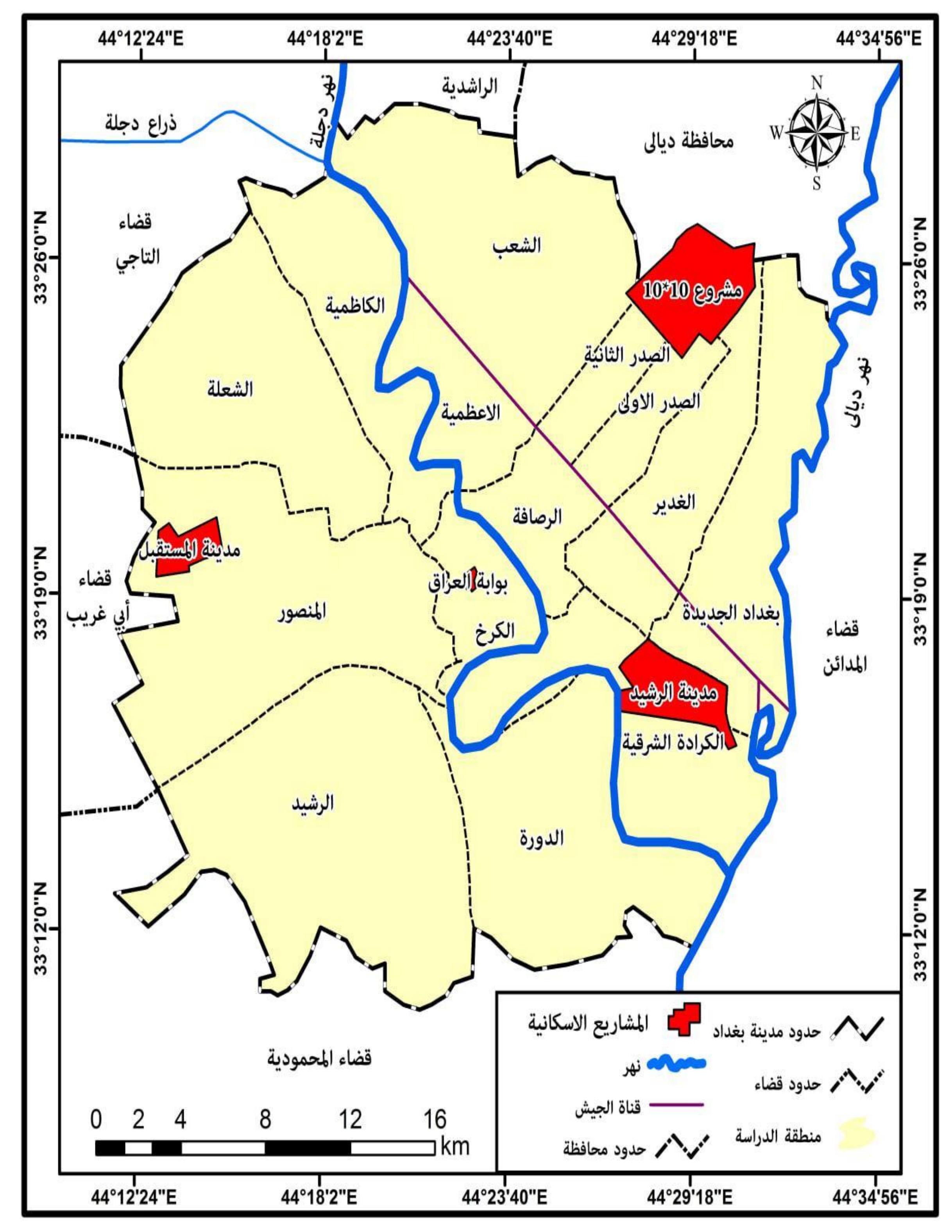
المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:

1-خريطة التقسيمات الإدارية لمدينة بغداد رقم (2)

2-امانة بغداد، شعبة التصاميم، قسم التخطيط الحضري، المخطط الانمائي الشامل لمدينة بغداد 2030.

وستسلط الدراسة الضوء على بعض تلك المشاريع ومنها مشروع مدينة المستقبل ومشروع مدينة الرشيد، ومشروع (10×10)في مدينة الصدر، وفيما يلي شرح ملخص لهذهِ المشاريع والموضح مواقعها في الخريطة (30).

خريطة (30) مواقع المجمعات السكنية الجديدة المقترحة (مدينة الرشيد، مشروع (10×10، مدينة المستقبل)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

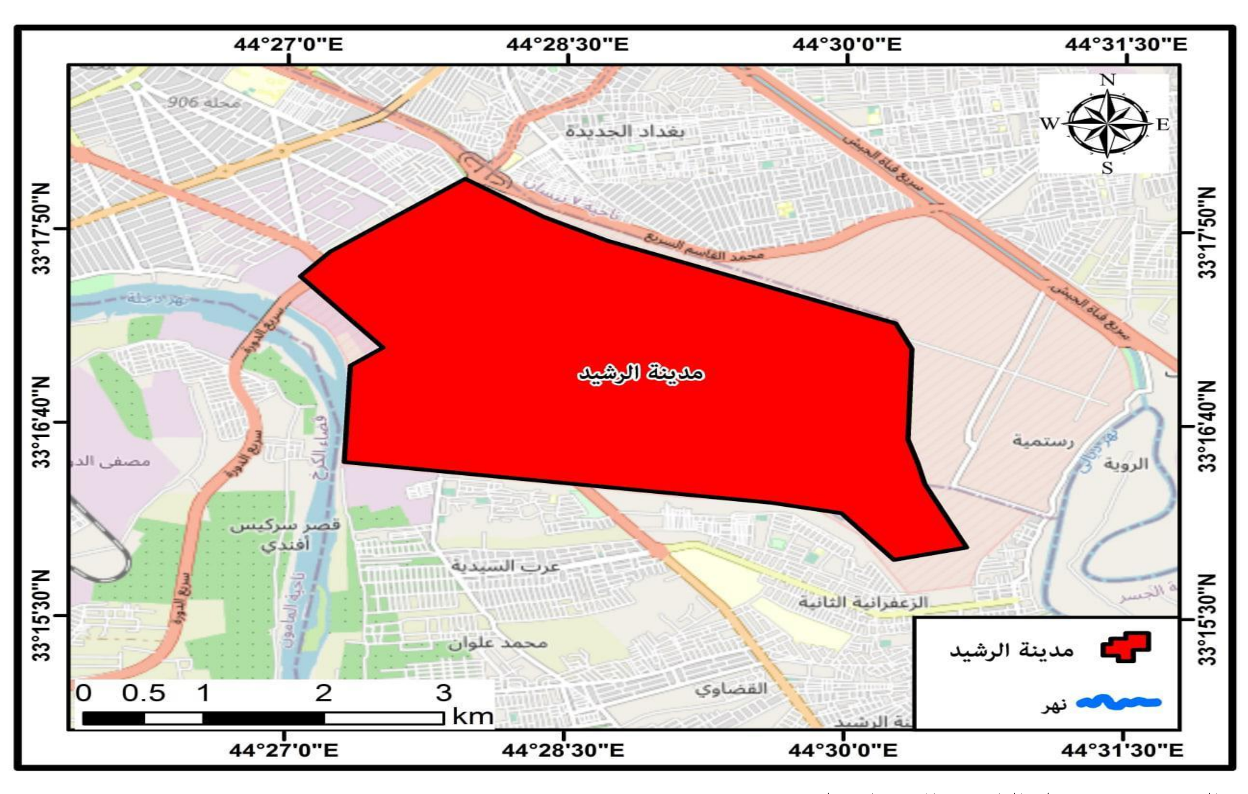
1-خريطة التقسيمات الإدارية لمدينة بغداد رقم (2)

2-امانة بغداد، شعبة التصاميم، قسم التخطيط الحضري، المخطط الانمائي الشامل لمدينة بغداد، لسنة 2030.

4-2-1-1 مدينة الرشيد

يقع مشروع مدينة الرشيد في منطقة الزعفرانية ضمن حدود بلدية الكرادة وتحديداً في معسكر الرشيد (سابقاً) وعلى مساحة أرض تقدر (12500000 م^2)، وقد بلغ عدد الوحدات السكنية داخل هذا المشروع (40260) وحدة، إذ يستوعب هذا المشروع (400) ألف نسمة، وبكثافة سكنية تتراوح بين (300-400) شخص/هكتار، وفق الضوابط التخطيطية والمعمول بها في أمانة بغداد [1]. أما عن الفعاليات المقترح أنشائها ضمن حدود هذا المشروع، فقد تمثلت بمجمعات إسكانية عمودية مختلفة الارتفاعات (سكن منخفض، سكن متوسط، سكن عالي الارتفاع) تتضمن خدمات مجتمعية وفعاليات تجارية وثقافية متكاملة، وكذلك فعاليات ترفيهية وسياحية (نوادي، متحف، سينما، مسارح .....) إضافة إلى المناطق المفتوحة وفعاليات رياضية (ملعب رئيسي وقاعات رياضية) وخريطة (31) تبين موقع المشروع.

خريطة (31) موقع مشروع مدينة الرشيد ضمن بلدية الكرادة



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-امانة بغداد، شعبة التصاميم، قسم التخطيط الحضري، المخطط الانمائي الشامل لمدينة بغداد، لسنة 2030.

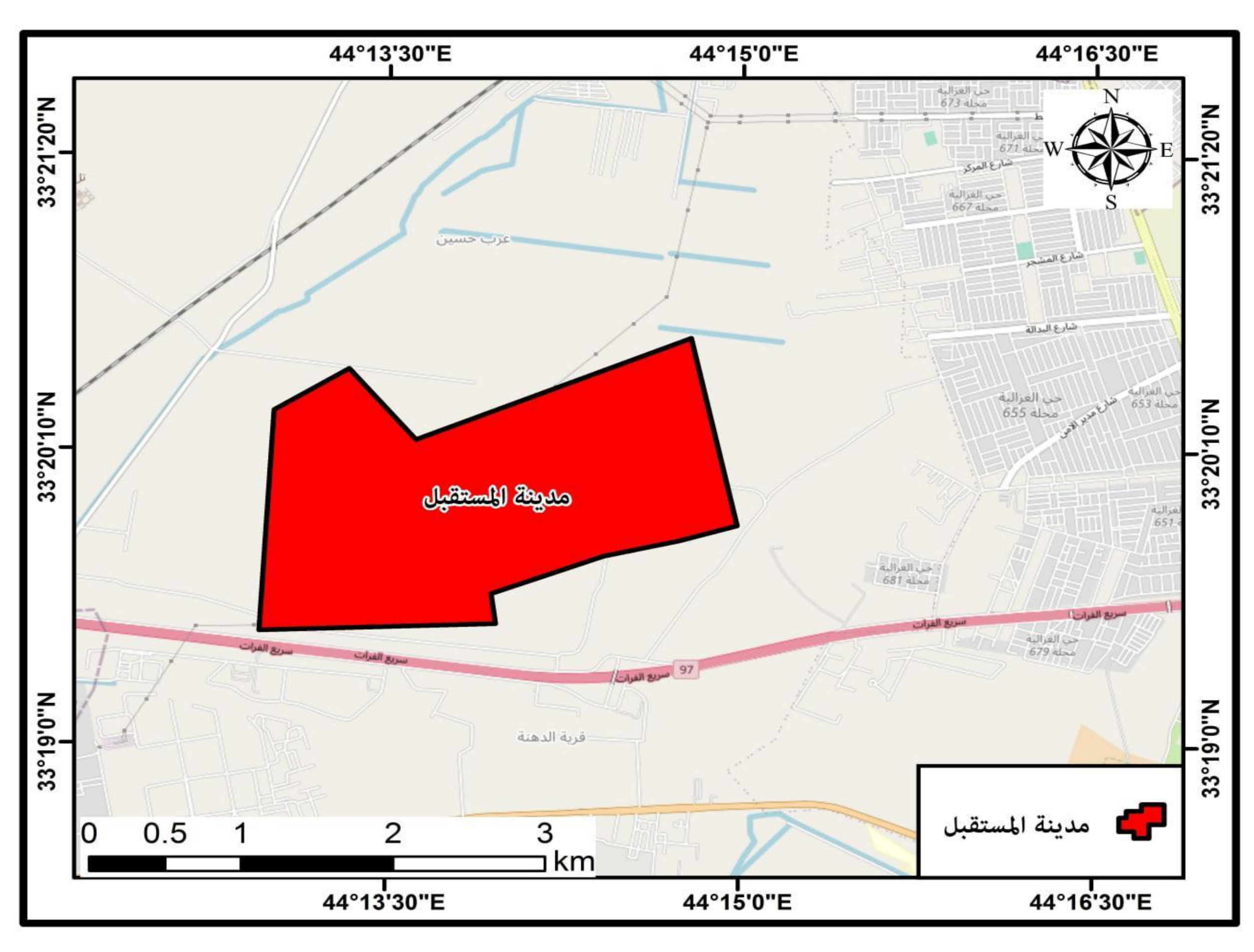
---

(1) امانة بغداد، قسم التصاميم، لجنة الاستثمار (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

4-2-1-2 مشروع مدينة المستقبل

يقع هذا المشروع ضمن حدود بلدية المنصور في منطقة الدهنة، وعلى مساحة تبلغ (5000000 م^2) ويستوعب هذا المشروع (200) ألف نسمة، بواقع (35) ألف وحدة سكنية، وبكثافة سكنية تبلغ (400) شخص/هكتار، وفي هذا المشروع تتنوع الارتفاعات بالنسبة للأبنية المتعددة الطوابق، فالعمارات ذات الارتفاع (5-6) طوابق تبلغ نسبتها في هذا المشروع (40%) والعمارات ذات الارتفاع (7-8) طوابق بنسبة (30%) أما العمارات ذات الارتفاع (9-10) طوابق فنسبتها تبلغ (30%) إضافة إلى ذلك توفير جميع الخدمات المجتمعية والبنى التحتية وبحسب المعايير التخطيطية والمعمول بها [1]، والخريطة (32) توضح موقع مشروع مدينة المستقبل.

خريطة (32) موقع مشروع مدينة المستقبل ضمن بلدية المنصور



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-امانة بغداد، شعبة التصاميم، قسم التخطيط الحضري، المخطط الانمائي الشامل لمدينة بغداد، لسنة 2030.

---

(1) أمانة بغداد، شعبة التصاميم، لجنة الاستثمار (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

4-2-1-3 مشروع مدينة الصدر (10×10):

يقع هذا المشروع على بعد (1000) هكتار من مدينة بغداد، ويتضمن أنماط وارتفاعات متنوعة ويُعدّ من المشاريع ذات الكثافات العالية نسبياً، إذ يبلغ عدد الوحدات فيه (10832) وحدة سكنية يستوعب هذا المشروع (500-600) ألف نسمة، وفي مشروع مدينة الصدر (10×10)تتنوع أرتفاعات الأبنية وهي كما يلي:

-(80) بناية عامودية بارتفاع (10) طوابق وكل طابق يحتوي على (4) وحدات سكنية.
-(48) بناية عامودية بارتفاع (6) طوابق وكل طابق يحتوي على (6) وحدات سكنية.
-(96) بناية عامودية بارتفاع (6) طوابق وكل طابق يحتوي على (4) وحدات سكنية.
-(84) بناية عامودية بارتفاع (4) طوابق وكل طابق يحتوي على (6) وحدات سكنية.
-(60) بناية عامودية بارتفاع (15) طابق وكل طابق يحتوي على (4) وحدات سكنية.

أما عن الفعاليات الأخرى فقد أحتوى المشروع على أبنية خدمية تتراوح ارتفاعاتها ما بين (36-40) طابقاً. وفي هذا المشروع تبلغ الكثافة الكلية بحدود (295) شخص/هكتار [1]. يُنظر الخريطة (33)

خريطة (33) موقع مشروع (10×10)

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-امانة بغداد، شعبة التصاميم، قسم التخطيط الحضري، المخطط الانمائي الشامل لمدينة بغداد، لسنة 2030.

---

(1) أمانة بغداد، المخطط الإنمائي الشامل لمدينة بغداد، (بيانات غير منشورة) لسنة 2030.

ويتضح مما تم التطرق أليه سابقاً، ان موضوع الكثافات السكنية داخل هذهِ المشاريع في تزايد مستمر وبشكل طردي دائماً وذلك يرجع إلى عدة عوامل منها [1]:

1-شحة الأرض ومحدودية التوسعات المستقبلية.

2-ضرورة الاستثمار الاقتصادي والمنطقي للأرض.

3-توفير مساحات خضراء واسعة ومفتوحة ضمن الموقع.

4-توفير بيئة سكنية ملائمة.

5-الحفاظ على نمط حضاري متميز للشكل العام للأبنية والعمل على كسر نمطية النسيج القائم.

6-عوامل اقتصادية تخص جانب توفير الخدمات والبنى التحتية بشكل أفضل.

4-2-2 المشاريع السكنية المخططة في مدينة بغداد من قبل هيئة الاستثمار

إنّ عملية التخطيط والتنفيذ للمشاريع وعلى اختلاف أصنافها الوظيفية تتم بعد تحديد حاجة سكان المدينة اليها إذ ان أهم مستلزمات التخطيط للمشاريع الاستثمارية، هي معرفة عدد المشاريع القائمة ومدى كفايتها لتقدير الحاجة للمستقبل وتحسين نوعيتها، إذ فرضت الزيادة السكانية على معظم السكان وخاصةً ذوي الدخول المنخفضة للسكن في مساكن غير مناسبة والتي تتمثل بالعشوائيات. مما أثر ظهور التجاوزات السكنية سلباً على مدينة بغداد، ومنها غياب المناطق المفتوحة وعدم توفر الساحات الخضراء وظهور شبكات شوارع غير منتظمة، فضلاً عن الضغط الكبير على خدمات البنى التحتية، وتكمن معالجة مشكلة العشوائيات في مواجهة القصور في عدد الوحدات السكنية، وذلك من خلال التخطيط الشامل من قبل الجهات المعنية في انشاء وحدات سكنية مناسبة تتمثل بالمشاريع السكنية العامودية، إذ يعتمد الاستثمار في منطقة الدراسة على انشاء المشاريع السكنية مضافاً أليها الخدمات العامة والبنى التحتية مما يؤدي ذلك إلى زيادة أسعارها بصورة لا تتناسب مع القدرة الشرائية للسكان، وبالتالي خلق أزمات ومشاكل جديدة تسهم في تراجع الاستثمار بدلاً من تقدمه خاصةً مع ارتفاع أسعار الأراضي، لذلك يجب على الحكومة المساهمة في انجاز (50%) من نسبة الخدمات العامة المخصصة للمشاريع الاستثمارية مما يسهم في خفض أسعار الوحدات السكنية إضافة إلى تعاون هيئة الاستثمار مع الجهات المالكة للأراضي لغرض ترشيح الفرص الاستثمارية السكنية التي تلبي التوزيع المكاني المتوازن للمشاريع السكنية لتكون قريبة من خدمات البنى التحتية.

إنّ عدد المشاريع السكنية الاستثمارية المخطط إنشاءها والممنوحة من قِبل هيئة استثمار بغداد (76) مشروع وللسنوات الخمس المقبلة [2]، بواقع (29) أجازه للاستثمار الأجنبي و(47) للاستثمار المحلي موزعة على الوحدات البلدية لمدينة بغداد، والأقضية المحيطة بها، إضافة إلى توفير فرص العمل

(1) أمانة بغداد، شعبة التصاميم، لجنة الاستثمار، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

(2) هيئة استثمار بغداد، القسم الاقتصادي والفني، (بيانات غير منشورة)، 2020.

مباشرة وغير مباشرة للبلد والتي بلغت (54049) فرصة عمل، بالإضافة إلى ان القطاع الحكومي بدأ يأخذ على عاتقه التخطيط للمشاريع السكنية المستقبلية لمواجهة مشكلة السكن في محافظة بغداد وتفعيل دوره المهم إلى جانب القطاع الخاص من أجل تمكين أصحاب الدخول المنخفضة من الحصول على سكن ملائم نتيجة أرتفاع أسعار الوحدات السكنية التي يقوم القطاع الخاص بتنفيذها، إذ انخفض مستوى تنفيذ الوحدات السكنية للقطاع العام رغم الاهتمام الكبير الذي أولته استراتيجية التنمية الوطنية لسنة (2013–2017) للقطاع السكني وتخصيص (8%) من أجمالي الإنفاق الاستثماري لقطاع السكن في محافظة بغداد، وان ما حُظيَ بهِ القطاع السكني من استثمارات فعلية للسنوات (2006–2014) لا تزيد على (1%) من قبل القطاع الحكومي منذ صدور قانون الاستثمار (رقم 13 لسنة 2006) وقانون رقم (50 لسنة 2015) والذي كان له دور كبير في جذب الاستثمارات في القطاع الخاص بسبب الامتيازات التي يوفرها للمستثمرين(1). وفيما يلي ملخص لبعض المشاريع الممنوحة من قبل هيئة الاستثمار :-

4-2-2-1 مجمع كرم بغداد

يقع هذا المشروع ضمن حدود بلدية المنصور وتحديداً في منطقة (حي العدل) قرب قصر العدالة وبالقرب من الطريق السريع (بغداد-الرمادي)، إذ يشغل مساحة أرض تبلغ (70150 $م^2$).

يتكون هذا المشروع السكني من (23) بناية وبارتفاعات مختلفة، (13) بناية بواقع (10) طوابق، و(5) بنايات بارتفاع (8) طوابق، أما البنايات (5) الباقية فهي بارتفاع (12) طابق، وكل طابق في هذهِ البنايات يحتوي على (4) وحدات سكنية، وبهذا سيوفر (920) وحدة سكنية، أضافة إلى توفير كافة الخدمات الأساسية والتي تشمل المدارس الابتدائية والثانوية ورياض الأطفال، إلى جانب المرافق الخدمية ومنها المركز تجاري بارتفاع (4) طوابق، ومراكز ترفيهية تتمثل، بملاعب الأطفال وساحات لعب للكبار، بالإضافة إلى توفيره ساحات خضراء واسعة تحيط بموقع المجمع، وسيوفر هذا المجمع الكثير من فرص العمل، وفي هذا المشروع تتنوع الوحدات السكنية من حيث المساحة والتصميم وجدول (87) يوضح نوع وعدد الوحدات السكنية في مجمع كرم بغداد السكني. وكذلك الخريطة (34) توضح موقع المجمع في بلدية المنصور.

(1) جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، خطة التنمية الوطنية، الجهاز المركزي للإحصاء 2016.

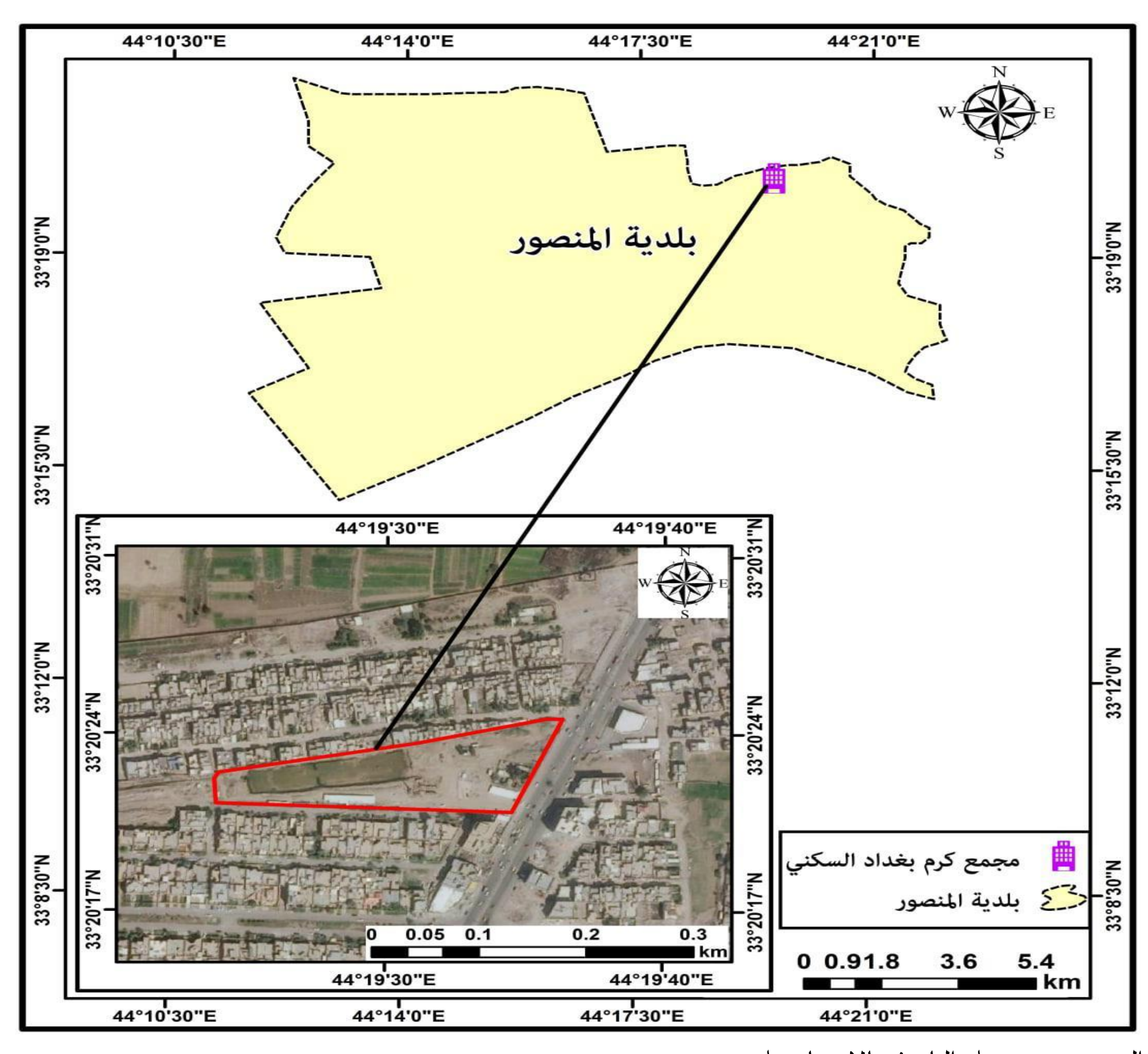
جدول (87) نوع وعدد الوحدات السكنية في مجمع كرم بغداد السكني

نوع الوحدات	مساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A	250	350	38
B	200	250	27.2
C	160	320	34.8
المجموع		920	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:- 1- الدراسة الميدانية.

2- هيئة استثمار محافظة بغداد، القسم الاقتصادي، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

خريطة (34) موقع مجمع كرم بغداد السكني ضمن بلدية المنصور



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-هيئة استثمار محافظة بغداد، القسم الاقتصادي، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

4-2-2-2 مجمع تلال بغداد

يقع هذا المشروع ضمن حدود بلدية مركز قضاء الكرخ، وقد أقيم على أرض مطار المثنى (سابقاً) ، إذ يقع بالقرب من شبكة الطرق الرئيسية المؤدية إلى مرآب العلاوي، ومحطة قطار بغداد المركزية.

يتكون هذا المجمع من (8) أبراج سكنية، وبارتفاع (14) طابقاً، وكل طابق يحتوي على (6) وحدات سكنية، وسيوفر في حال إنجازه (672) وحدة سكنية، إضافة إلى وجود مول تجاري كبير بارتفاع (15) طابقاً، ومدارس ابتدائية وثانوية وحضانات ورياض الأطفال هذا ما يخص الخدمات التعليمية، أما عن الخدمات الترفيهية فان هذا المجمع يحتوي على قاعات رياضية ومسبح مغلق وملاعب أطفال وكبار، وان هذا المشروع هو جزء من سلسلة المشاريع السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد، إذ يقع بالقرب من مجمع دار السلام.

بالإضافة إلى توفيره فرص عمل لعدد كبير من العاطلين عن العمل، وقد أحاطت هذا المجمع مساحات خضراء واسعة من أجل تجسيد بيئة سكنية طبيعية ملائمة، وأما عن أنواع الشقق وأعدادها وتصاميمها فقد تنوعت لتشمل أغلب مستويات الأسر، وكما هو موضح في جدول (88). والخريطة (35) توضح موقع المجمع.

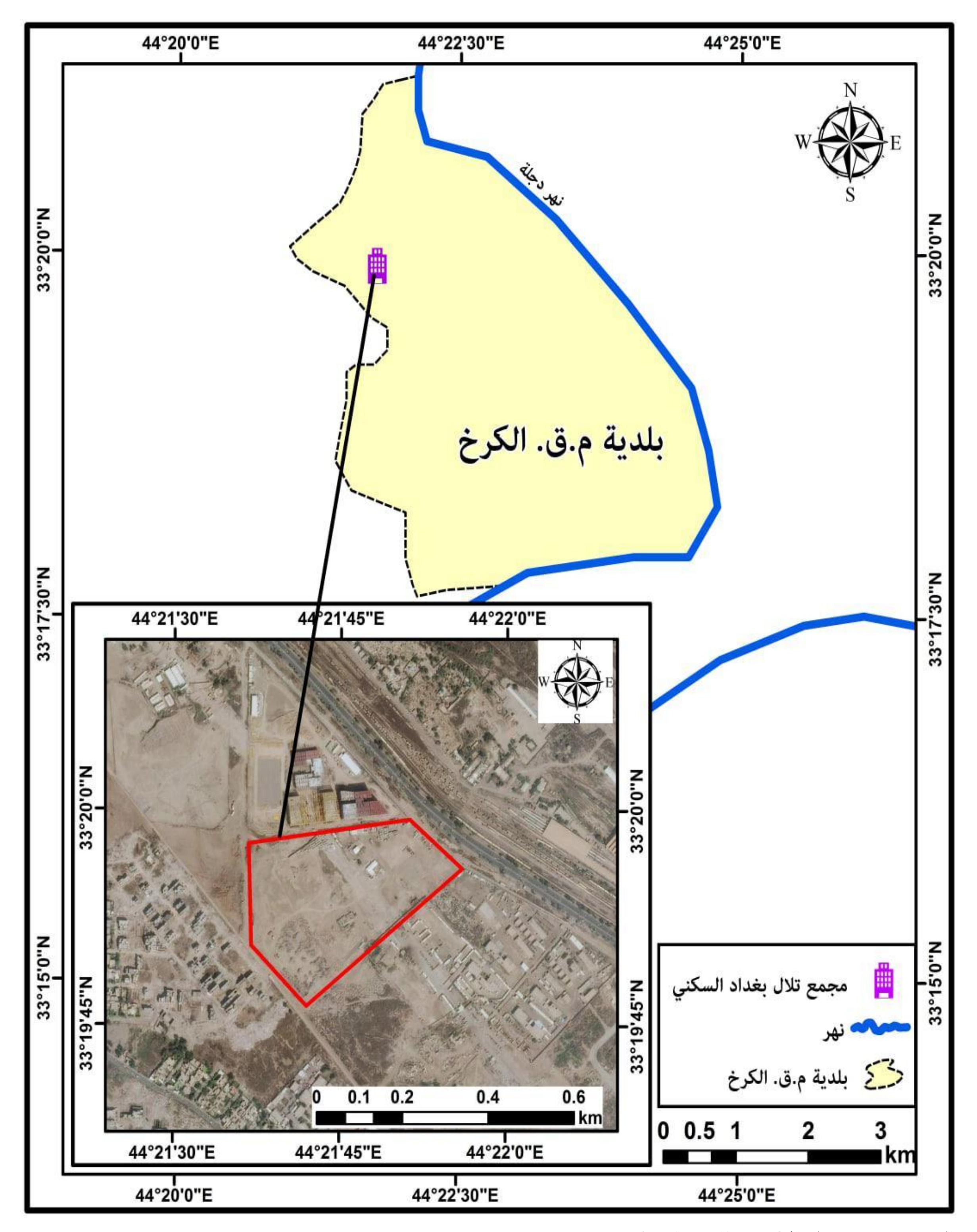
جدول (88) عدد وأنواع الشقق في مجمع تلال بغداد

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A1	200	250	37.2
A2	210	250	37.2
B	250	172	25.6
المجموع		672	% 100

من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- هيئة استثمار محافظة بغداد، القسم الاقتصادي، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020..

خريطة (35) موقع مجمع تلال بغداد ضمن بلدية مركز قضاء الكرخ



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-هيئة استثمار محافظة بغداد، القسم الاقتصادي، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

4-2-2-3 مجمع المنصور ستي

تم انشاء هذا المشروع على مساحة أرض في منطقة البيجية ضمن حدود بلدية (مركز قضاء الكرخ)، وبمساحة تبلغ (95000 م^2). يتكون مجمع المنصور من (30) بناية سكنية، وبارتفاعين، الأول بواقع (13) طابقاً أما الارتفاع الثاني فيبلغ (12) طابقاً، وكل طابق في هذهِ الأبنية يحتوي على (4) وحدات سكنية، وبهذا سيوفر هذا المجمع (1500) وحدة سكنية، إلى جانب الفعاليات السكنية، يوجد في هذا المجمع مدارس عدد (2) وروضة وحضانة، ومركز طبي، مول تجاري، نادي ترفيهي إضافة إلى حدائق ومواقف سيارات، وكذلك منظومة غاز مركزية. وكذلك الحال فان في هذا المشروع اختلفت مساحات الوحدات السكنية وتنوعت فيه فكانت (187 م^2، 184 م^2، 173 م^2، 169 م^2) وكما هو مبين في جدول (89). والخريطة (36) توضح موقع المجمع والصورة (40) توضح مخطط المجمع.

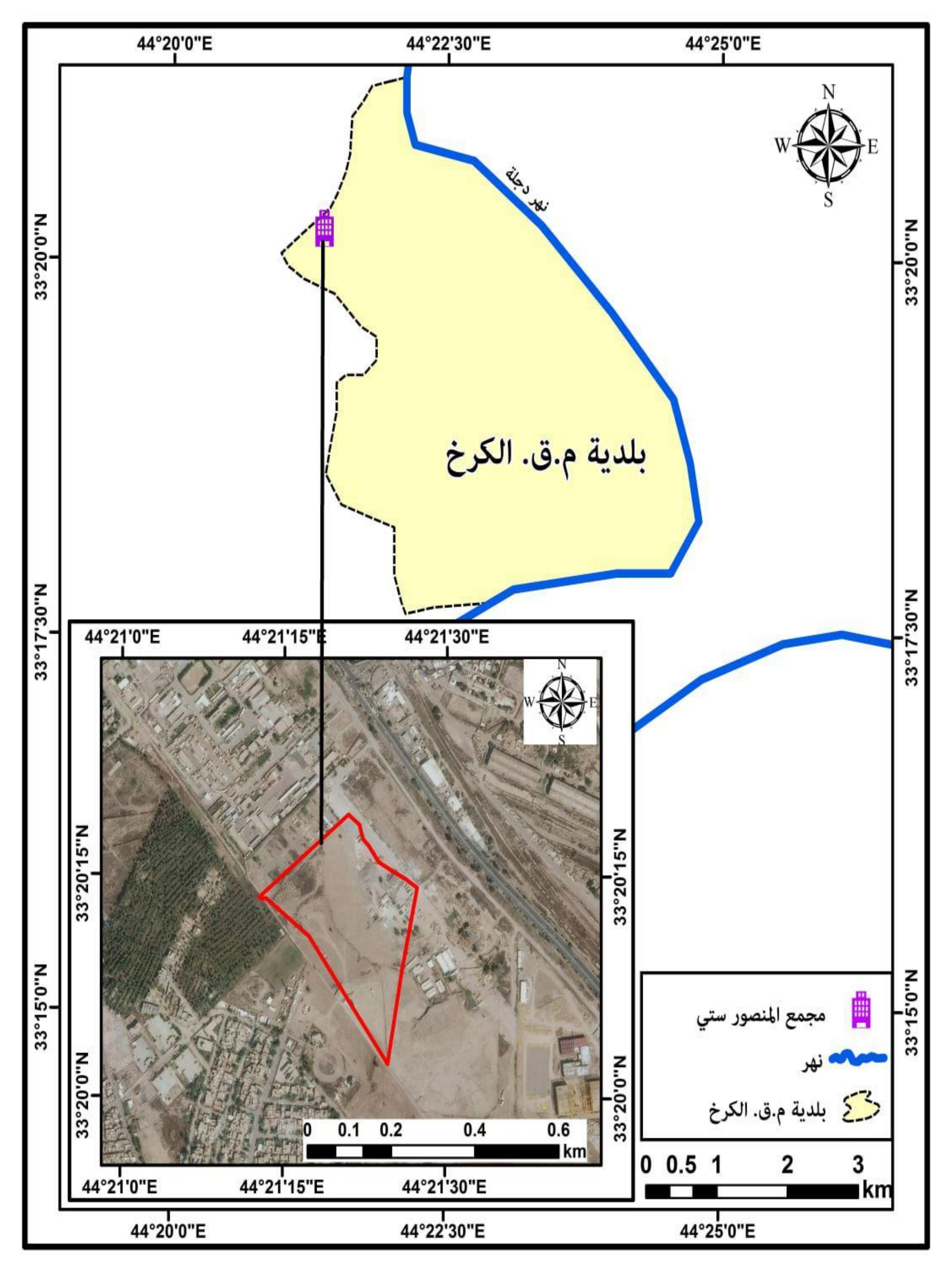
جدول (89) نوع وعدد الشقق في مجمع المنصور ستي

نوع الشقق	المساحة / متر مربع	العدد	النسبة %
A1	187	390	26
A2	184	390	26
B1	173	360	24
B2	169	360	24
المجموع		1500	%100

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- هيئة استثمار محافظة بغداد، القسم الاقتصادي، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020..

خريطة (36) موقع مجمع المنصور ستي السكني ضمن بلدية مركز قضاء الكرخ



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-الصورة الفضائية لمدينة بغداد، القمر الصناعي Geo Eye، الدقة المكانية (1) متر لسنة 2020.

2-هيئة استثمار محافظة بغداد، القسم الاقتصادي، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

صورة (40) مخطط مجمع المنصور ستي السكني



المصدر: هيئة استثمار محافظة بغداد، القسم الاقتصادي (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

4-3 أهداف تقدير الحاجة السكنية:

تختلف الحاجة السكنية عن الطلب للوحدات السكنية والذي يعبر عنه بالرغبة المدعمة بالقدرة الشرائية لتلبية الحاجة السكنية، ويهدف تقدير الحاجة السكنية وتحديدها إلى ما يلي [1]:-

1-ان تقدير الحاجة السكنية يهدف إلى إعداد الخطط والاستراتيجيات الخاصة بالإسكان ووضع البرامج والمشاريع الاستثمارية اللازمة من أجل تنفيذ الخطط.

2-وكذلك يهدف إلى تحديد حجم الفجوة بين الحاجة السكنية والطلب الفعلي وبين الطلب والعرض الاسكاني.

3-تقدير حجم الدعم اللازم توفره لشرائح المجتمع ذات القدرة الشرائية المحدودة من أجل الحصول على وحدات سكنية تحقق الحد الأدنى من متطلبات الحياة الضرورية.

ووفقاً لتقديرات أمانة بغداد ان العدد الكلي للوحدات السكنية التي ينبغي توفيرها لتحقيق رؤية المخطط الإنمائي الشامل لمدينة بغداد لغرض استيعاب ما يقارب (11.62) مليون شخص ضمن الحدود الإدارية لأمانة بغداد لسنة 2030، هو (868000) وحدة سكنية.

ومن خلال جدول (90) والذي يوضح عدد الأسر وعدد المساكن، وكذلك مقدار الحاجة السكنية في الوحدات البلدية التي تخلو من المشاريع السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد ولغاية سنة 2030. ومن وجهة نظر جغرافية تقترح الدراسة إنشاء مشاريع سكنية عامودية وفي كل وحدة بلدية من هذه البلديات والمذكورة في جدول نفسه وبوحدات سكنية تعمل على سد بعض العجز السكني فيها، ففي بلدية الشعلة في جانب الكرخ تبلغ الحاجة إلى (18527) وحدة سكنية، أما عن بلدية الدورة في جانب الكرخ فبلغت الحاجة السكنية فيها (17038) وحدة سكنية، وكذلك في جانب الرصافة وفي بلدية الأعظمية أيضاً بلغت الحاجة السكنية ولغاية (2030) (12441) وحدة سكنية، وأما عن بلدية الرصافة والتي تقع في الجانب الشرقي للمدينة فقد بلغت الحاجة السكنية فيها (12566) وحدة سكنية، وهنا اقترحت الدراسة إقامة مشاريع سكنية وبنمط عامودي وبكثافات سكانية عالية تستوعب (100) ألف نسمة وبمرافق خدمية كاملة، تستند على دراسات تفصيلية للحاجة السكنية ولكل وحدة بلدية، إضافة إلى ذلك استغلال البنى التحتية القائمة في تلك البلديات، وكما هو موضح في الخريطة (37).

(1) أمانة بغداد، شعبة التصاميم، لجنة الاستثمار، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

جدول (90) عدد الأسر والمساكن والحاجة السكنية لغاية 2030

أسم البلدية	عدد السكان سنة الأساس (2020)	عدد الأسر سنة الأساس (2020)	عدد المساكن سنة الأساس (2020)	الحاجة السكنية (2020)	عدد السكان سنة الهدف (2030) *	عدد الأسر سنة الهدف (2030) **	عدد المساكن سنة الهدف [1](2030)	الحاجة السكنية (2030) ***
الشعلة	521199	104239	82625	21614	700447	140089	121562	18527
الدورة	343989	68797	50325	18472	462292	92458	75420	17038
الأعظمية	312948	62589	37280	25309	420575	84115	71674	12441
الرصافة	231075	46215	34705	11510	310545	62109	49543	12566

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1-وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، (بيانات غير منشورة)، إسقاطات سكان مدينة بغداد لسنة 2020.

(*) تقدير عدد السكان من خلال معادلة النمو المركبة: $PT= PO\ (1+r)^n$

PT= عدد السكان في سنة الهدف (2030)

PO= عدد السكان في سنة الأساس (2020)

r= يمثل معدل النمو السكاني (3%) بحسب تقديرات وزارة التخطيط.

n= يمثل عدد السنوات بين سنة الأساس وسنة الهدف.

(**) تقدير عدد الأسر في البلديات المذكورة لسنة الهدف (2030) من خلال:-

عدد الأسر = عدد السكان ÷ 5 [2]

(***) تستخرج الحاجة السكنية من خلال المعادلة: (الحاجة السكنية= عدد الأسر – عدد المساكن) [3]

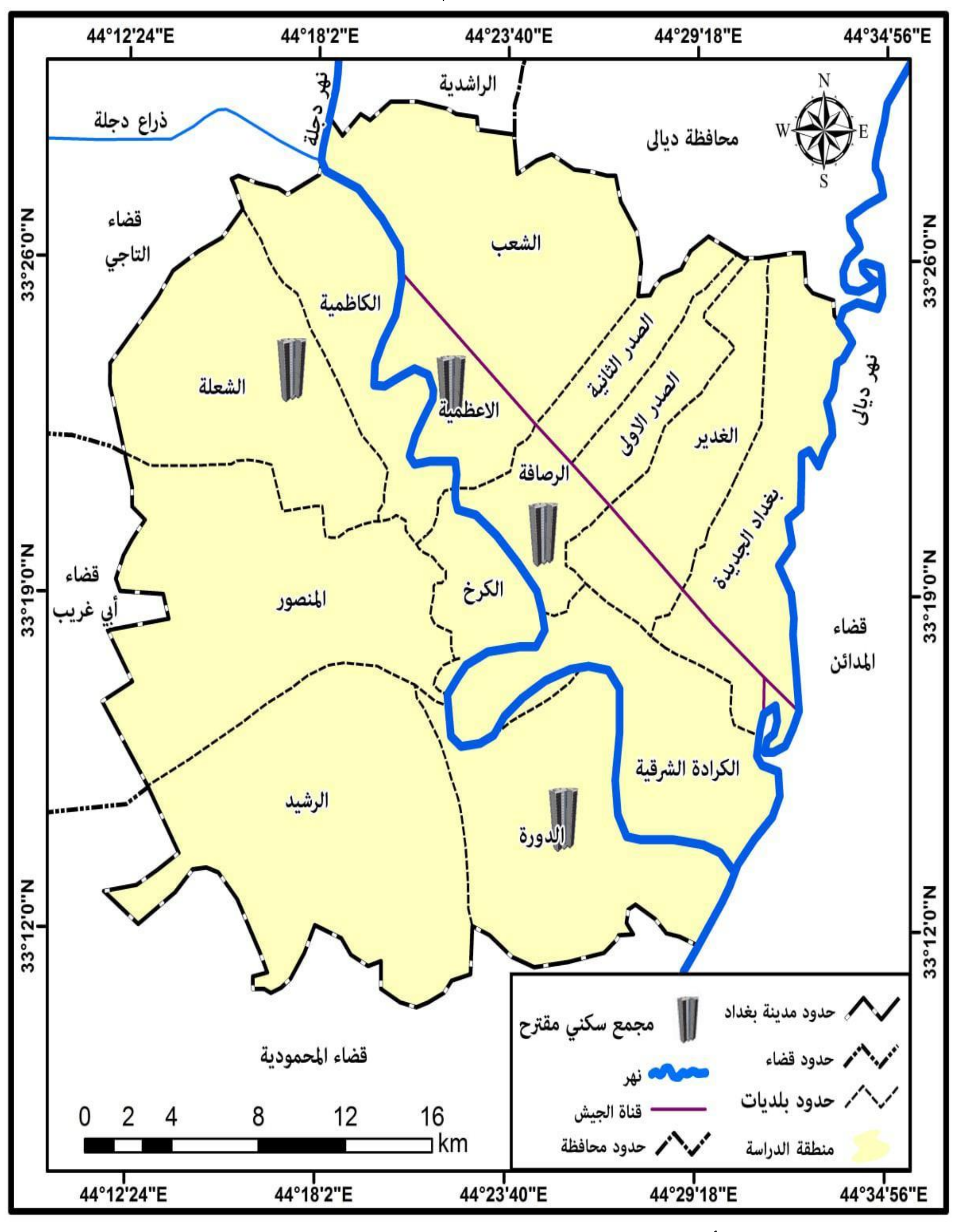
---

(1) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، قسم التشييد والبناء، (بيانات غير منشورة)، 2020.

(2) تعتمد وزارة التخطيط وأمانة بغداد على اعتبار ان حجم الأسرة في مدينة بغداد لسنة (2020) (5) اشخاص.

(3) محمد جاسم العاني، وزهراء محمد العاني، مصدر سابق، ص393.

خريطة (37) المشاريع السكنية العمودية المقترح إنشائها في بلدية (الشعلة، الدورة، الأعظمية الرصافة)



المصدر من عمل الباحث بالأعتماد على:-

1- خريطة التقسيمات الادارية (2).

2- الدراسة الميدانية للمدة (2/27 -2021/4/2)

4-4 سياسة توفير السكن بأسعار معقولة:

إنّ التدخل الحكومي يعد العنصر الأساس في أي ستراتيجية تتبنى زيادة توفير السكن بأسعار معقولة، وذلك باعتبار ان القطاع الخاص غير قادر على توفير المنتج الكافي من السكن بدون مزيد من المساعدة، وان الاتجاه العام لمعظم مشاريع الإسكان (الإسكان الميسر) هي ان تقام في أطراف المنطقة الحضرية للمدينة وذلك للاستفادة من أسعار الأراضي المنخفضة، مما أدى إلى مشاكل ارتفاع تكاليف أنشاء البنى التحتية والاجتماعية، ولهذا ينبغي الاهتمام بموضوع زيادة توفير المساكن وبأسعار معقولة أكثر في المواقع المركزية التي يرغبها سكان مدينة بغداد مع تحسين فرص الحصول على البنية التحتية الحضرية القائمة، ومن خلال دراسة متكاملة أنجزت وبشكل كامل ودقيق من قبل شركة جونز(Jones Lang Lasalle) وهي من الشركات العالمية الرائدة في سوق الإسكان في أيلول سنة 2011، تلخصت بأن هناك عرض كبير من المساكن الراقية أو الفاخرة في العديد من الأسواق، بالمقابل كان هناك نقص يقدر بأكثر من (3.5) مليون من المساكن ذات الأسعار المعقولة في الأسواق المركزية في منطقة الشرق الأوسط، ومما يتوقع زيادة الطلب على المساكن ذات الأسعار المعقولة على العرض في جميع الأسواق المركزية على مدى السنوات الخمس المقبلة، وهذا سيؤدي إلى اتساع الفجوة الحالية لتوفير الإنتاج الكافي لتلبية الحاجة المتزايدة مشكلاً واحدة من الفرص الكبيرة لصناعة العقارات في المنطقة على مدى السنوات المقبلة القليلة. وقد قدرت الدراسة بأن العجز السكني الأكبر حالياً قد تمثل بأربعة أسواق، مصر (1500000) وحدة سكنية، العراق (1000000) وحدة سكنية، المغرب (600000) وحدة سكنية، السعودية (400000) وحدة سكنية [(1)].

وللتنمية العمرانية أهداف:-

1-العمل على تحديد الوضع السكني القائم.
2-العمل على تحديد الاحتياجات السكنية الفعلية في مدينة بغداد.
3-تقدير احتمالات الحاجة السكنية من خلال التنبؤ بالتطور الحاصل في المستقبل في هذا المجال.
4-إعداد مقترحات تخص السياسات الإسكانية واستراتيجية التنفيذ والتي تؤدي إلى تحقيق الهدف وهو إيجاد الحلول لمشكلة السكن.

وقد أكدت الدراسة على وجوب مشاركة كل من الدولة والقطاع الخاص في تنفيذ المنهاج السكني العام وذلك من خلال إشباع الحاجة السكنية عن طريق توفير وإنتاج الوحدات السكنية الجديدة متمثلة بمجمعات سكنية عامودية في منطقة الدراسة. مع كافة البنى التحتية الفنية والاجتماعية المرتبطة بها، بالإضافة إلى تحسين وصيانة الرصيد السكني القائم.

---

(1) أمانة بغداد، قسم التصاميم، لجنة الاستثمار، (بيانات غير منشورة)، لسنة 2020.

4-5 أهم الحلول المقترحة للحد من مشكلة السكن في مدينة بغداد:

إنّ العجز في الوحدات السكنية في مدينة بغداد بلغ (719151) وحدة سكنية لسنة 2020 [1]، مما يتوجب العمل بسرعة وبجدية من أجل وضع الحلول اللازمة لهذهِ المشكلة، وهذا يتطلب مساهمة المواطن إلى جانب إسهام الدولة وبكافة مؤسساتها والتي يقع عليها الجزءِ الأكبر من الحل وذلك لإمكانيتها المادية وقدرتها على سن القوانين والتشريعات التي بدورها تعمل على حل هذهِ المشكلة، ومن أجل الحد والتقليل من حجم مشكلة السكن يتطلب إتباع الحلول والتدابير الأتية:-

أ-ضرورة تفعيل دور الدولة في حل مشكلة السكن، إن للقطاع العام دور كبير ومهم في حل هذهِ المشكلة التي تعاني منها مدينة بغداد، إذ من المتعذر بدون هذا القطاع حل مشكلة السكن، فلا يمكن الاعتماد على الأفراد أو العوائل، ولهذا يجب على الدولة أن ترسم سياسة لها تضع منها البرامج والخطط الكفيلة لحل هذهِ المشكلة، وذلك يتم من خلال التوسع في بناء المجمعات السكنية العامودية والأفقية في المدينة من اجل معالجة النقص الحاصل في الوحدات السكنية والتركيز على توفير السكن لذوي الدخول المنخفضة.

ب- وضع السياسات التي من شأنها التركيز على التنمية البشرية بكافة أبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، وذلك لتحقيق تنمية انسانية مستدامة بمفهومها الشامل، وهذا يتطلب تكامل في التخطيط والتنفيذ لكافة الأنشطة وبجميع المستويات للوصول إلى تنمية اسكانية مستدامة.

ت- اعتماد سياسة التوسع العامودي في البناء من خلال تشييد العمارات السكنية ضمن الحلول لمواجهة أزمة السكن الخانقة، وذلك لتوفيرهِ الاقتصادي في كلفة الأراضي من خلال استغلال جزءِ منها لغرض البناء العامودي وتوفير المساحات الواسعة لبناء المرافق الخدمية كالمنتزهات والملاعب، وكما هو معروف فالبناء العامودي يقلل كلف البناء وكلف الخدمات المختلفة كالطرق وشبكات المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي، اضافة إلى الحصول على كثافة اسكانية عالية، إذ يمكن اسكان ثلاثة أضعاف العدد من الأسر في نفس الأرض التي يسكنها أصحاب الوحدات السكنية من خلال انشاء بناية سكنية متكونة من ثلاث طوابق [2].

---

(1) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، دائرة التصاميم، قسم المعلومات الجغرافية حسب الصور الفضائية لسنة 2020.

(2) رعد عبد الحسين الغرباوي، الوظيفة السكنية لمدينة الديوانية، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة القادسية، 2002، ص 128.

ث–إنّ من أهم الأسباب لظهور وتفاقم مشكلة السكن في مدينة بغداد، هي هجرة الأعداد الكبيرة من سكان الريف أليها، ومن أجل الحد او تقليل هذهِ الهجرة يجب الوقوف على أسبابها وكذلك دوافعها لوضع الحلول المناسبة لها، وان من أسباب الهجرة الرئيسية من الريف إلى المدينة هي توفر فرص العمل في المؤسسات الحكومية والقطاعات الصناعية والتجارية المتعددة في المدينة مقارنة بالمدن الأخرى، وكذلك توفر الخدمات بمختلف أشكالها، اضافة إلى القطاع الزراعي ومشاكله والتي أخذت بالتفاقم مع مرور الوقت وبالخصوص في منطقة السهل الرسوبي لما يعانيه من نقص في مياه الإرواء وأتساع ظاهرة التصحر بالإضافة إلى تملح التربة وارتفاع كلفة أنتاج الغلة الزراعية، كل هذهِ الأسباب والظروف أدت إلى قيام أعداد كبيرة من سكان المناطق الريفية للهجرة والعزوف عن زراعة الأرض والتوجه إلى المدينة لغرض الحصول على فرص عمل والاستقرار فيها.

خ–العمل على إعداد خطط طويلة الأمد مركزة على الحاجة السكنية الحالية والمتوقعة للسنوات القادمة، وكذلك إلى الزيادة السكانية الحاصلة والمتوقعة لمدينة بغداد، والتأكيد على انشاء المجمعات السكنية العامودية في كل بلديات المدينة، والاستفادة من التجارب السابقة والتي تمت في مشاريع الاسكان، لغرض تفادي الوقوع في أية أخطاء عند تنفيذ هذهِ المشاريع.

ح–العمل على تحسين صناعة مواد البناء وإدخال التكنولوجيا الحديثة فيها من أجل زيادة مقاومة تلك المواد للظروف المناخية.

خ–العمل على زيادة منح القروض للمواطنين وبحسب الشروط التي تتلاءم مع إمكانية جميع شرائح المجتمع، إذ بعض الشروط والضوابط تزيد من حدة المشكلة السكنية بدلاً من حلها، ومن الأهداف التي يسعى صندوق الاسكان إلى تحقيقها هو إقامة مساكن لذوي الدخل المنخفض، رغم إن أحد شروطه ضمن الفقرة (أ) والتسلسل (2) من الأمر ذي الرقم (11) لسنة 2004 والخاص بتأسيس صندوق الإسكان هو (يجب إن يمتلك المستفيد من القرض قطعة أرض سكنية تغطي قيمتها قيمة القرض الذي منح له) مقابل ذلك إذ إن معظم الأراضي التي تملكها هذهِ الشريحة تكون قيمتها أقل من قيمة القرض، ولهذا فلا يحق له بهذهِ الحالة الحصول على هذا القرض.

وبالتالي حرمان شريحة كبيرة من المواطنين من هذهِ الفرصة، لذلك يجب على القائمين على هذا الأمر ألغاء هذهِ الفقرة لأن غاية إنشاء صندوق الإسكان هو حل مشكلة السكن لذوي الدخل المحدود كما ذكر سابقاً.

ومما يجدر الإشارة أليه إن من الشروط الغير واقعية في الفقرة (ب) والتسلسل (2) من الأمر (11) لسنة 2004 والتي تنص (يجب على المتقدم للحصول على القرض إن يكون متزوجاً ولديه أولاد لا

يقل عددهم عن أثنين) والتي تحرم المتزوجين حديثاً والعوائل التي ليس لها أولاد إضافة إلى العوائل التي لديها طفل واحد، مما يتوجب عليه تعديل هذهِ الفقرة [1].

د–تحسين البيئة السكنية من خلال توفير الخدمات، لما تعانيه معظم المناطق السكنية في مدينة بغداد من نقص كبير في الخدمات الأساسية، وتعد مسالة تحسين البيئة من الأمور المهمة، وذلك من خلال التوسع في تقديم الخدمات الصحية والتعليمية والترفيهية وإكساء الشوارع وإدامة إنارتها وتوفير الأمن.

ذ–تقديم التسهيلات وتشجيع شركات الاستثمار العقاري التابعة للقطاع الخاص سواء كانت هذهِ الشركات محلية أو أجنبية، من خلال منح الأراضي المخصصة لأنشاء المجمعات السكنية بأسعار قليلة وتسهيل وتنظيم أعمال الشركات وتوفير المواد الإنشائية والمستلزمات الأخرى، إضافة إلى تسهيل المعاملات المالية لهم.

ر–جذب الاستثمارات الأجنبية ضمن ضوابط محددة، وذلك لفشل الاستثمار المحلي والمتمثل بشركات القطاع العام في تشييد وإدارة مشاريع الإسكان ويعود سبب ذلك إلى الفساد الإداري ونقص الخبرة والإمكانيات والقدرة المحدودة، ومن خلال الاستثمار الأجنبي ووفق رؤية وخطة مصممة بشكل واقعي تأخذ بنظر الاعتبار الأحداث المتوقعة مستقبلاً وخاصة معدلات النمو السكانية، تشترك فيها وتتفاعل كافة المنظمات والجهات المرتبطة بهذا الموضوع، وأن كل هذا يتم ضمن إطار العدالة من خلال استهداف الشرائح والأفراد الذين لا يملكون سكن، ومن الممكن الحد من هذهِ المشكلة وعلى شكل مراحل، تبدأ بتوفير السكن وباقي الخدمات، مما يوفر الجهد والوقت والنفقات وإمكانية تحويلها إلى مشاريع أخرى، مثل المشاريع الإنشائية والإنتاجية.

---

(1) ضرغام خالد عبد الوهاب، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارة، المجلد العاشر، السنة الحادية عشر، 2015، ص 224.

الاستنتاجات والتوصيات

أولاً:- الاستنتاجات

1- توجهت الدولة في السنوات الأخيرة وبالذات بعد سنة (2003) ولحل مشكلة الزيادة السكانية في العراق وخاصة العاصمة بغداد إلى نمط البناء العمودي (المجمعات السكنية) للوصول إلى تنمية عمرانية شاملة.

2- استحوذت مدينة بغداد على أكبر نسبة في الاستثمارات الممنوحة من قبل هيئة استثمار بغداد للمشاريع الإسكانية، مقارنة بباقي المحافظات وبنسبة بلغت (14 %) ويرجع ذلك إلى أهميتها كونها عاصمة العراق وأكبر مدنها.

3- إنَّ سكان مدينة بغداد يتوزعون بصورة متباينة وغير متساوية من وحدة بلدية إلى أخرى وكذلك بالنسبة لجانبي الكرخ والرصافة، حيث يتركز حوالي (65%) من سكان المدينة في الجانب الشرقي (الرصافة) و(35 %) من السكان في الجانب الغربي (الكرخ) مما يولد ضغط سكاني كبير على جانب الرصافة.

4- ارتفاع الكثافة السكانية لمدينة بغداد لسنة (2020) إلى (71،7 نسمة/هكتار) وتباين هذهِ الكثافات من بلدية إلى لأخرى، وإن أعلى كثافة سكنية كانت من نصيب بلدية الصدر الأولى بواقع (337 نسمة/هكتار) مما سبب هذا التباين اختلاف حجم المشكلة السكنية ما بين تلك البلديات.

5- تعاني مشاريع الإسكان في مدينة بغداد من نقص في التمويل الحكومي، إذ لم تكن نسبة إسهام كافة فروع المصرف العقاري للمدة (2007-2013) تتجاوز (50699) قرضاً، أما حالياً فلا تتعدى نسبة مساهمته (4 %) فقط.

6- أظهرت الدراسة إن تركز المجمعات السكنية العمودية الاستثمارية كان في الجانب الغربي (الكرخ) أكثر من جانبها الشرقي (الرصافة) وبنسبة (78%) ويعزى ذلك إلى لوجود المساحات الواسعة لجانب الكرخ، إضافة إلى إن أغلب سكانها هم من ذوي الدخول المرتفعة.

7- توصلت الدراسة في هذا البحث وضمن حدود مدينة بغداد والتي تتكون من (14) بلدية وبمساحة بلغت (88552/هكتار) إن بعض البلديات تخلو من إي مشروع سكني عمودي استثماري، ومن هذهِ البلديات (الشعلة، الدورة، الأعظمية، الرصافة، الصدر الأولى، الصدر الثانية).

8- تبين إن هناك تطابق لمشاريع السكن العمودية الاستثمارية مع المعايير الموضوعة من قبل وزارة الأعمار والأسكان وبنسبة بلغت (82 %).

9- توفر المجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد فرص عمل مباشرة وغير مباشرة فيها، فأما عن المباشرة فتتمثل في فرص العمل بمرحلة تشييد المجمعات، وأما فرص العمل الغير

مباشرة فهي تتوفر بعد انجاز المجمعات وتتمثل بالوظائف الداخلية في المدارس والمراكز الصحية والتجارية بالإضافة إلى الوظائف الإدارية للمجمع.

10- توصلت هذهِ الدراسة ومن خلال التحليل المكاني من خلال استخدام معامل الجار الأقرب لنمط توزيع المجمعات السكنية العمودية الاستثمارية في مدينة بغداد، إن قرينة المجمعات السكنية أخذت نمط التوزيع المتباعد الغير منتظم.

11- إنَّ السياسة العامة للإسكان في العراق كانت مقتصرة على الإسكان الأفقي بشكل عام، إلى أن صدر في سبعينيات القرن الماضي تشريعاً يقترح إن يكون (20 %) من السكن في مدينة بغداد عمودياً، و(80 %) على شكل دور منفردة، مع ان هذهِ النسبة لم تحقق، الا أن في واقع الحال يحتاج هذا التشريع إلى إعادة نظر.

ثانياً:- التوصيات

1- تشجيع التوسع في إنشاء المجمعات السكنية العمودية في مدينة بغداد واتخاذها كنمط من أنماط السكن فيها، وذلك لتمتعه بالكثير من المزايا، ومنها الاقتصاد في كلفة الأرض مما يمنع التجاوز على الأراضي الزراعية، وكذلك تقليل كلف البناء وكلف الخدمات العامة كالطرق وشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي، واستيعابه لأعداد كبيرة من السكان ضمن مساحة صغيرة، إضافة إلى إعطائه جمالية تعكس تطور وحداثة البناء في مدينة بغداد.

2- زيادة حصة قطاع الإسكان من الميزانية التشغيلية لمدينة بغداد، ووضع البرامج الإسكانية ضمن سقف زمني محدد وفقاً للمعايير، والعمل على توفير مساحات كافية لاستعمالات الأرض السكنية.

3- الاطلاع على التجارب في مجال الإسكان لبعض الدول والاستفادة من ذلك لتطوير واقع القطاع الإسكاني، لاسيما تجربة جمهورية مصر العربية، إضافة إلى تطوير تشريعات من شأنها تعزيز الشراكة بين القطاع العام والخاص في مجال الإسكان.

4- الاهتمام بالصناعات الإنشائية بكافة أنواعها، وصولاً إلى الاكتفاء الذاتي وذلك لأن مخرجات هذهِ الصناعات تمثل المادة الأولية لإنتاج الوحدات السكنية، وهنا يجب الاعتماد على البحث العلمي في تطوير مواد البناء للحصول على بدائل للمواد التقليدية، بشرط إن تكون منسجمة مع معايير الحفاظ على البيئة، والعمل على تأهيل معامل البناء الجاهز وكذلك بناء المزيد منها، من أجل المساهمة في عملية أنتاج الوحدات السكنية، كون إن هذهِ الطريقة تتميز بسرعة التنفيذ وذات كلف منخفضة.

5- التأكيد على إعتماد الأبنية السكنية ذات الارتفاع ما بين (3-4) طوابق، وذلك لتميز هذا النوع من العمارات بكثافات سكنية مناسبة والتي يمكن من خلالها توفير الخدمات اللازمة للسكان وتطبيق المعايير التخطيطية للمناطق السكنية، كما يمتاز هذا النوع بالاستخدام الفعلي والاقتصادي للأرض، وتقليل الكلف الإسكانية، حيث إن هذهِ البنايات لا تحتاج إلى وسائل ميكانيكية وكهربائية للوصول للطوابق المرتفعة فيها.

6- ضرورة إعادة تأهيل الشركات التابعة لوزارة الأعمار والإسكان (القطاع الحكومي) والعمل على توجيهها نحو بناء المجمعات السكنية العمودية من أجل خلق المنافسة بينها وبين شركات القطاع الخاص، والتأكيد على دور القطاع الخاص (الاستثماري) في قطاع الإسكان والاهتمام به، خصوصاً بعد إصدار قانون الاستثمار في العراق، وتقديم التسهيلات اللازمة في هذا المجال، والتأكيد على إقامة أنظمة شراكة بين القطاع الخاص والقطاع العام.

7- ضرورة تهيئة مراكز لتدريب الأيدي العاملة الماهرة عن طريق مؤسسات تابعة لوزارة الأعمار والأسكان واطلاعهم على مدى التطور الحاصل في مجال عملهم لكي يساهموا في رفد المشاريع الإسكانية بخبراتهم العلمية.

8- الاهتمام عند أنشاء المجمعات السكنية العمودية بمسالة تحقيق العزل الحراري الجيد للجدران والسقوف عن طريق تحديد المواد الإنشائية المستعملة في البناء ومدى تلبية العزل المطلوب، واستخدام تقنيات تساعد على خفض استهلاك الطاقة، وكذلك أستخدام منظومات صديقة للبيئة بما يضمن اهداف التنمية المستدامة.

9- التأكيد على زيادة التشجير في الحدائق والمساحات العامة ضمن المجمعات السكنية، لأن هذهِ الأشجار تعمل كمصدات للرياح والأتربة الضارة، واستخدام بعض المسطحات المائية أو النوافير لتلطيف الجو.

المصادر والمراجع

أولاً: القران الكريم

الأعراف: الآية (74)

ثانياً: الكتب العربية

1-أبو عيانة، فتحي محمد، جغرافية السكان أسس وتطبيقات معاصرة، دار المعرفة الجامعية، مصر، 2014.

2-الأشعب، خالص، مدينة بغداد (نموها، بيئتها، تخطيطها) دار الحرية للطباعة، بغداد، 1982.

3-الجبوري، سلام هاتف احمد، علم المناخ التطبيقي، الطبعة الأولى، بغداد، شباط، 2014.

4-حديد، احمد سعيد واخرون، جغرافية الطقس، مطبعة جامعة بغداد، 1979.

5-الدزي، سالار علي، جغرافية أقاليم العراق التضاريسية، الطبعة الأولى، دار الشؤون العامة، بغداد، 2016

6-الدزي، سالار علي، مناخ العراق القديم والمعاصر، الطبعة الأولى، دار الشؤون الثقافية العامة، بغداد، 2013.

7-الدليمي، محمد دلف وفواز احمد الموسى، جغرافية التنمية (مفاهيم، نظريات، تطبيق) الطبعة الثانية، 2009.

8-الراوي، عادل سعيد، قصي عبد المجيد السامرائي، المناخ التطبيقي، بغداد، 1990.

9-الساعاتي، حسن، عبد الحميد لطفي، دراسات في علم السكان، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 1968.

10- السامرائي، قصي عبد المجيد، المناخ والاقاليم المناخية، دار الياوزي العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.

11- السعدي، عباس فاضل، تنظيم وتخطيط أستعمالات الأرض، مطبعة القاهرة، 1986.

12- سوسة، احمد، واخرون، بغداد عرض تاريخي مصور نشرته نقابة المهندسين العراقيين، مؤسسة رمزي للطباعة، بغداد،1969.

13- شحاذة، نعمان، الأساليب الكمية في الجغرافية بأستخدام الحاسوب، الطبعة الثانية، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2002.

14- شحاذة، نعمان، علم المناخ، الطبعة الأولى، عمان، الاردن، دار صفاء للنشر، 2009.

15- شلش، علي حسين، مناخ العراق، مطبعة جامعة البصرة، 1988.

16- الشواورة، علي سالم، جغرافية النقل وتطورها، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013.

17- الشيخ درة، اسماعيل إبراهيم، اقتصاديات الإسكان، سلسلة كتب ثقافية شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب- الكويت، 1988.

18- صقار، فؤاد محمد، التخطيط الإقليمي، نشاة المعارف، الإسكندرية، 1969.

19- الطيف، بشير أبراهيم، وآخرون، خدمات المدن دراسة في جغرافية التنموية، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب والنشر، طرابلس، لبنان، 2009.

20- العاني، محمد جاسم، زهراء محمد العاني، المدينة بين النشاة وتطور الخصائص الحضرية، الطبعة الأولى، دار الرضوان للنشر والتوزيع، عمان.

21- العجيلي، محمد صالح، جغرافية المدن، مطبعة الكتاب، بغداد، 2010.

22- علي، يونس حمادي، مبادئ علم الديمغرافية، مطبعة مديرية الجامعة، الموصل، 1985.

23- العمري، فاروق صنع الله، واخرون، جيولوجية العراق، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1982.

24- العميد، طاهر مظفر، تخطيط المدن الاسلامية، جامعة بغداد، كلية الآداب، 1986.

25- المظفر، محسن عبد الصاحب، التخطيط الإقليمي (مفاهيم ونظريات وتحليلات مكانية) الطبعة الأولى، دار الكتب الوطنية، دار شموع الثقافة، ليبيا.

26- مكية، محمد، بغداد، اصدار الوراق المحدودة، لندن، ط 2، 2009.

27- الهيتي، صالح فليح، تطور الوظيفة السكنية في مدينة بغداد الكبرى (1950-1970) مطبعة دار السلام، بغداد، 1976.

28- الهيتي، مازن عبد الرحمن، جغرافية الخدمات أسس ومفاهيم، الطبعة الأولى، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013.

29- يوسف، وهاب فهد، دراسات في تخطيط المدن العربية الإسلامية، دار الأجيال للطباعة والنشر، بيروت، 2015.

ثالثاً: الرسائل والأطاريح العلمية

1- احمد، مظفر عباس، مقارنة بين البناء السكني العمودي والأفقي أقتصادياً وأجتماعياً، رسالة ماجستير (غير منشورة) المعهد العالي لتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 2008.

2- البصري، نصير عبد الرزاق، دور السكن العمودي في تلبية الحاجة السكنية، رسالة ماجستير (غير منشورة) معهد العالي لتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 2011.

3- التكريتي، اياد محمد صالح، تخطيط الإسكان العمودي بمدينة بغداد وفي ضوء المتطلبات الأجتماعية، رسالة ماجستير (غير منشورة) مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا.

4- حكمت، ناصر بشار، المفاهيم الأجتماعية والأقتصادية للمشكلة السكنية، رسالة ماجستير (غير منشورة) مقدمة إلى قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة بغداد، 1997.

5- شمة، زينب سلمان، دور القطاع الخاص في مشاريع الاسكان ((تجربة اقليم كردستان- العراق انموذجاً، رسالة ماجيستير (غير منشورة) المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2009.

6- طوفان، صلاح حسن، تقيم الأثر البيئي للمشاريع العمرانية في قضاء الكرخ للمدة (2003-2017)، رسالة ماجستير (غير منشورة) جامعة بغداد، كلية الآداب، 2019.

7- العاني، براء كامل عبد الرزاق، التوزيع المكاني للخدمات المجتمعية في مدينة الرمادي، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) كلية الآداب، جامعة بغداد، 2011.

8- العدلي عقيل شاكر، التقيم الجيوتكتوني لتخسفات ترب مدينة بغداد ومعالجتها، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) كلية العلوم، جامعة بغداد، 1998.

9- عسكر، أحمد علي، التحليل المكاني للمدارس الحكومية في مدينة غزة بأستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية، غزة، 2015.

10- الغرباوي، رعد عبد الحسين، الوظيفة السكنية لمدينة الديوانية، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الآداب، جامعة القادسية، 2002.

11- فليح، عدنان عودة، هيدرومناخية حوض نهر الفرات وأثره في تحديد الوارد المائي للعراق، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، جامعة بغداد، كلية تربية (ابن رشد)، 2012.

12- القريشي، انتصار قدوري، التخطيط الإسكاني في العراق وفق الكلفة والمنفعة الأجتماعية، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) المعهد العالي للتخطيط الحضري، جامعة بغداد.

13- القريشي، ضياء الدين عبد الحسين، الخصائص الحرارية للجزء الأوسط والجنوبي من السهل الرسوبي في العراق، رسالة ماجستير (غير منشورة) جامعة بغداد، كلية التربية، 2008.

14- المالكي، خولة غريب، التوسع الحضري وأثره في أنحسار الأراضي الزراعية في مدينة بغداد، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، مقدمة الى جامعة بغداد، كلية الآداب 2011.

رابعاً: المجلات والدوريات

1- البشير، عبد الحليم الجابري ونزهة اليقطان، تحليل صلة الجوار في الدراسات الجغرافية بالتطبيق على المستوطنات البشرية بمنطقة مكة المكرمة، المجلد الأول، العدد الأول، 2009.

2- البغدادي، عبد الصاحب ناجي ونصير عبد الرزاق، مجلة الغربي للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد (10)، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، 2015.

3- السعدي، رياض أبراهيم، التضخم السكاني لمدينة بغداد ودور الهجرة المعاكسة في إعادة توزيع السكان، مجلة الخليج العربي، المجلد (13) العدد (1) لسنة 1981.

4- عبد الصاحب، هدى وميس محمود، محددات البيئة الأمنة للمجمعات السكنية (مجلة المهندس العدد 3، مجلد 17، 2011.

5- عبد الوهاب، ضرغام خالد، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها، مجلة الغري للعلوم الأقتصادية والإدارة، المجلد العاشر، السنة الحادية عشر، 2015.

6- ملا حويش، عقيل نوري، "العمارة الحديثة في العراق" دار الشؤون الثقافية، المجلد العاشر، العدد (20) بغداد، 2006.

خامساً: التقارير والنشرات الحكومية الرسمية

1- أمانة بغداد، تقرير التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد حتى سنة 2000، اب 1973.

2- أمانة بغداد، دائرة التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS، مساحة وسكان مدينة بغداد لعام 2020.

3- أمانة بغداد، قسم التصاميم، لجنة الاستثمار (بيانات غير منشورة) 2020.

4- باسم رؤوف الانصاري، ((المؤشرات الحضرية والاسكان في العراق))، مركز الادريسي للاستشارات الهندسية، 1988.

5- جمهورية العراق، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، خطة التنمية الوطنية، الجهاز المركزي للإحصاء 2016.

6- الكويت، وزارة الإسكان، الإسكان الحكومي في الكويت، 1979.

7- محافظة بغداد، هيئة الوطنية للاستثمار (بيانات غير منشورة) 2006.

8- وزارة الاسكان والتعمير، المؤسسة العامة للإسكان (وحدة حضرية مصنعة كاموس- سيتاب) تقرير سنوي.

9- وزارة الاسكان والتعمير، دراسة المشاريع الاسكانية وسبل التمويل لها، اذار، 1990.

10- وزارة الاشغال والاسكان "الإسكان العمودي في مراكز المحافظات" للفترة (1974-1978) مديرية الإسكان العامة للدراسات والإحصاء.

11- وزارة الأعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق، 2018.

12- وزارة الأعمار والإسكان، البلديات والأشغال العامة، دائرة الإسكان، معايير الإسكان الحضري والريفي في العراق.

13- وزارة الاعمار والاسكان، سياسة الإسكان الوطنية، اكتوبر، 2010.

14- وزارة الاعمار والاسكان، سياسة الاسكان الوطنية، اكتوبر،2010، برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (هبيتات).

15- وزارة التخطيط، الابعاد الاجتماعية لمشكلة السكن في العراق، دراسة رقم 749.

16- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، قسم الإحصاء السكاني لسنة 2020.

17- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، احصاء أبنية القطاع الخاص (1988-1997).

18- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، دائرة التصاميم، قسم المعلومات الجغرافية حسب الصور الفضائية لسنة 2020.

19- وزارة التخطيط، دائرة التنمية الإقليمية والمحلية، مديرية تخطيط محافظة بغداد، خطة التنمية المكانية لمحافظة بغداد، لغاية 2020.

20- وزارة التخطيط، قسم البناء والتشييد، المجموعة الإحصائية (2010-2011).

21- وزارة التخطيط، قسم السكان والقوى العاملة، المجموعة الإحصائية السنوية، 2012.

22- وزارة التخطيط، قسم السكان والقوى العاملة، المجموعة الإحصائية السنوية، 2013.

23- وزارة التخطيط، مديرية احصاءات السكان والقوى العاملة، تقديرات سكان العراق 2015-2018.

24- وزارة النقل والمواصلات، الهيئة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزلي، قسم المناخ، بيانات غير منشورة، للمدة (2010-2020)، بغداد 2020.

سادساً: الدراسة الميدانية

1-الدراسة الميدانية، استمارة الاستبيان المسح الميداني للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد للمدة (2/27-2021/5/10).

17-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/7).
3-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/8).

19-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/8).
11-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/10).
16-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/10).
12-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/14).
4-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/15).

8-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/15).

21-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/15).
7-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/16).

15-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/16).
6-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/17).

9-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/18).

10-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/18).
18-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/22).
5-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/24).

2-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/25).

13-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/25).
14-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/25).
20-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/3/29).
22-الدراسة الميدانية، صورة التقطها الباحث بتاريخ (2021/5/4).

سابعاً: المقابلات الشخصية

1- مقابلة شخصية مع الدكتور، محمد محسن السيد، مدير عام دائرة التنمية الإقليمية والمحلية، وزارة التخطيط.

2- مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، أحمد كاظم، في يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/29).

3- مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، احمد محمد رشيد، يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/8).

4- مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، أياد الجبوري في يوم الأربعاء بتاريخ (2021/3/10).

5- مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، رافع علي، يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15).

6- مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، سيف طه، يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18).

7- مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، علاء عبد الحسين في يوم الأربعاء بتاريخ (2021/3/17).

8- مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، فالح أحمد في يوم الأربعاء (2021/3/10).

9- مقابلة شخصية مع المهندس أنور حسين، مدير المشروع، في يوم الاثنين (2021/3/8).

10- مقابلة شخصية مع المهندس سنان أمير، يوم الأحد بتاريخ (2021/3/14).

11- مقابلة شخصية مع المهندس محمد صكبان بتاريخ (2021/3/24).

12- مقابلة شخصية مع المهندس محمود شاكر، بتاريخ (2021/3/16).

13- مقابلة شخصية مع المهندس هاشم عبد الرب مهدي، يوم الخميس بتاريخ (2021/3/25).

14- مقابلة شخصية مع رئيس المهندسين، نور نجاح في يوم الثلاثاء بتاريخ (2021/3/16).

15- مقابلة شخصية مع مدير القسم الاقتصادي والمهني، المهندس بدر أحمد صندوق، محافظة بغداد، هيئة الاستثمار، الاحد 2020/11/29.

16- مقابلة شخصية مع مدير المشروع المهندس، مهدي سالم في يوم الخميس بتاريخ (2021/3/18).

17- مقابلة شخصية مع مدير المشروع، المهندس عدنان عبد المجيد، يوم الخميس بتاريخ (2021/3/25).

18- مقابلة شخصية مع مدير الموقع، المهندس حامد مضر كاظم، يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/15).

19- مقابلة شخصية مع مدير الموقع، المهندس محمد خالد، يوم الأحد بتاريخ (2021/3/7).

20- مقابلة شخصية مع المهندس المقيم، أيهاب عبد العزيز، في يوم الاثنين بتاريخ (2021/3/22).

ثامناً: المصادر الأجنبية

1- Ismail l.m kassam, mohammed J. Abbas, The Regonal Beolgy of Lraq, v1, Baghdad, 1987.
2- J. Hohnsom, spatial structures, New fellelen, 1973.(1)
3- Lang. john, creating Architectural Thery, The Role of behavialscienes in Environmenstal Dessigewns von Nostrand Reinhold Company New york, 1987.
4- Oktay Ural " Construction of low 210 st housing, Wiley series construction guides" 1st edition john-Wiley & sons press 1980.
5- Rapoport, A. "Human aspects of urban from" W.K, Paragon Press, 1977.

الملاحق

بسم الله الرحمن الرحيم

الملحق رقم (1)

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
الجامعة العراقية / كلية الآداب
قسم الجغرافية ونظم المعلومات الجغرافية

رقم الاستمارة ....
تاريخ المسح   /2021/5

استمارة المسح الميداني

عنوان الرسالة / كفاءة المجمعات السكنية العامودية في مدينة بغداد للمدة (2003–2020) وسبل تنميتها

أسم الباحث: محمد عبد الستار أسماعيل

أسم المشرف: أ. د. أحمد صباح مرضي

الأسر الكريمة ان إجابتكم للأسئلة الموجودة في الاستمارة هي لغرض الدراسة فقط، فلا داعي لذكر الأسم، ويرجى تأشير الجواب الذي تراه مناسباً بالعلامة (√) راجين منكم الدقة في المعلومات، ولكم فائق الشكر والاحترام.

معلومات تخص المجتمع

أسم المجمع	رقم البناية	عدد الطوابق في البناية	مساحة البناية $م^2$	عدد الشقق في كل طابق	رقم الشقة

أولاً: المعلومات الأساسية

1–صفة المجيب في الأسرة

الأب	الأم	الأبن	البنت

1- عمر المجيب

أقل من 25	29-25	34-30	39-35	44-40	49-45	54-50	55فأكثر

2- مهنة المجيب

موظف	متقاعد	كاسب	طالب	ربة بيت

3- المستوى التعليمي للمجيب

غير متعلم	ابتدائية	متوسطة	اعدادية	بكالوريوس	ماجستير / دكتوراه

4- مسقط رأس الأب والأم

الأب		الأم	
حضر	ريف	حضر	ريف

5- الحالة الاجتماعية للمجيب

متزوج	أعزب	مطلق	أرمل

6- عدد أفراد الأسرة الكلي

7- ما هو مجموع دخل الأسرة الشهري

ثانياً: أسئلة عن الوحدة السكنية (الشقة)

1- ما هو سبب اختيارك للمجمع السكني:

ملائمة التصميم	جمال المجمع	توفر الأمان	توفر الخدمات	ملائمة السعر	سهولة الوصول	اسباب أخرى

2- بالنسبة لساكني الطوابق العليا، هل تعانون من مشاكل بسبب سكنكم في طوابق عليا؟

نعم	كلا	إذا كان الجواب نعم فما هي الأسباب

3- مساحة الشقة بالمتر المربع

4- كيفية شراء الوحدات السكنية.

شراء بالنقدي	شراء بالتقسيط

5- ما هو موقع الأمثل للمجمع السكني:

داخل المدينة	خارج المدينة

ثالثاً: سهولة التنقل والحركة

1- الانتقال من وإلى المجمع

سهل	صعب	إذا كان الجواب غير مناسب فما هو السبب

2-هل مواقف السيارات كافية في المجمع السكني

نعم	كلا

3-المسافة بين مواقف السيارات ومدخل الوحدة السكنية

مناسبة	غير مناسبة

4-هل الوصول الى الوحدة السكنية:

سهل	معقد

رابعاً: الفضاءات المحيطة

1- هل المناطق المفتوحة والخضراء كافية:

نعم	كلا

2- كفاءة المماشي في الحركة داخل المجمع:

جيدة	رديئة	السبب

3- هل الحدائق التي تحيط بالعمارات السكنية يتم صيانتها من قبل الساكنين:

نعم	كلا	السبب

خامساُ: الخدمات

كفاءة الخدمات المجتمعية في الموقع.

1-الخدمات التعليمية:

جيدة	رديئة	السبب

2 - الخدمات الصحية:

جيدة	رديئة	السبب

3-الخدمات الترفيهية:

جيدة	رديئة	السبب

4- الخدمات الأمنية:

جيدة	رديئة	السبب

4- خدمات الكهرباء:

جيدة	رديئة	السبب

6-خدمة المصاعد:

جيدة	رديئة	السبب

7-شبكات المياه الشرب:

جيدة	رديئة	السبب

8-خدمة جمع النفايات والتخلص منها:

جيدة	رديئة	السبب

9-خدمات الغاز:

جيدة	رديئة	السبب

سادسا: العلاقات الاجتماعية

1- ما هي طبيعة علاقة الأسرة مع ساكني الشقق المجاورة

قوية	قوية جداً	ضعيفة	ضعيفة جداً

2- هل ان الانسجام يتحقق من الذين يسكنون المناطق المحيطة بالمجمع:

نعم	كلا

سابعاً: الخصوصية

1- كيف تصف خصوصية العائلة ضمن المجمع السكني:

جيدة	متوسطة	رديئة

2- هل هناك شرفة بالنظر على شقتكم بين الوحدات السكنية المقابلة والمجاورة:

نعم	كلا

3- هل تسمع ما يجري في الشقة العليا والملاصقة:

دائماً	أحياناً	لا أسمع

4- توجيه فتحات الشبابيك:

مناسبة	غير مناسبة	السبب

يرجى كتابة مقترحاتك وتطلعاتك بالنسبة (للشقة، الخدمات، البيئية، الاجتماعية) في مجمعك بصورة واضحة، وكذلك في حالة وجود مزايا أو مشاكل غير واردة في الاستمارة يرجى كتابتها بشكل واضح.

مع فائق الشكر والاحترام

الملحق رقم (2)

-تم استخراج الفئات بواسطة القانون الإحصائي الآتي:-

R = max no _ min no

$M = \sqrt[4]{N} \times 2.5$

$L = R \div M$

R = أكبر رقم – أصغر رقم

M = عدد الفئات

L = طول الفئة

الملحق رقم (3)

جدول المساحات والأسعار للمجمعات السكنية الاستثمارية في مدينة بغداد

ت	أسم المجمع	مساحة الشقة (م^2)	سعر الشقة بالدولار	ت	أسم المجمع	مساحة الشقة (م2)	سعر الشقة بالدولار
1	البروج	208	254800	1	جواهر دجلة	203	243600
		150	183750			182	218400
		130	159250			138	165600
		120	147000			333	399600
2	المحبة	125	93750	2	جوهر المحيط	190	190000
		103	77250			180	180000
		146	109500			158	158000
3	الأيادي	195	195000	3	أبن فرناس	158	116920
		163	185000			130	96200
		130	180000			120	88800
4	اليمامة	167	183700	4	العطيفية	210	220500
		129	141900			180	189000
5	الأخوة	141	84600	5	سومو	200	220000
		161	96600			175	192500
		181	108600			150	165000
6	الديوان	110	88000	6	بوابة العراق	252	352800
		130	104000			215	301000
7	الشعب	178	151300	7	دار السلام	250	300000
		156	132600			200	240000
		142	120700			170	204000
		137	116450			160	192000
		121	102850			133	159600
8	موورنا	250	300000	8	بيت الحكمة	150	150000
						130	130000
9	الزهور	150	90000	9	مساكن بغداد	250	350000
		125	75000			210	294000
		100	60000			185	259000
		80	50000			180	252000

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على:-

1- الدراسة الميدانية

Abstract

This study came to shed light on the emergence and development of housing projects in the city of Baghdad, and to review the most important historical stages of the city's construction and development, as well as to review the most important basic plans that were developed for that, and to focus on the most important natural and human geographical factors affecting the construction and development of residential complexes in the study area. In addition to revealing the locations of these complexes, their geographical distribution, and housing indicators approved by the Ministry of Construction and Housing, which show their efficiency in solving the housing problem from the economic and social aspects, as well as shedding light on the most important problems and obstacles that stand in the way of building and completing these complexes, and the study included(14) A municipal unit within the borders of the capital, Baghdad, and during the study (521) questionnaire forms were distributed to the residential complexes, to find out what problems the residents of those complexes suffer and to determine their proportions, which number (18) complexes, and they were classified in this study into completed and uncompleted complexes This is on the one hand, and on the other hand, the study concluded that the pattern of its distribution in the city of Baghdad was spaced and irregular, through the use of some spatial analysis methods represented by Presumption of (the nearest neighbor) as well as the use of the standard distance analysis, and this tool has proven that the number of complexes that fall within the standard circle is (10) complexes, as for the complexes that lie outside the circle, their number reached (8) complexes, meaning that the percentage of (55.5%) Of these compounds, they are distributed over (20%) of the area of the study area, which indicates that the investment housing complexes in the city of Baghdad are less concentrated around its center. And that the concentration of residential complexes in the study area was on the western side (Karkh) more than its eastern side (Rusafa), which requires building new housing complexes in areas with high residential density, and distributing them spatially and in a balanced manner in the study area.

The Republic Of Iraq
Ministry of Higher Education and Scientific Research
Iraqi University / College of Arts
Department of Geography and Geographical Information Systems



The efficiency of vertical housing complexes in the city of Baghdad and ways to develop them for the period 2003-2020

Master Thesis Submitted By The Student

Mohammed Abdul Sattar Ismail Al-Ani

To the Council of the College of Arts - Iraqi University, which is part of the requirements for obtaining a Master of Arts degree in Geography

Supervised by Assist. Prof.

Prof .Dr. Ahmed Sabah Mardi Al-Janabi

1443 A.H. **2021 A.D.**